



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 319
din 5 octombrie 2016

referitor la trecerea cu plata a terenului
în suprafața de 7.447 mp, situat în Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 11,
din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 47070/12.07.2016,

Analizând raportul comun al Direcției comunicare și Direcției economice, nr. 47074/12.07.2016,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 390/2015, privind acordarea unui mandat special reprezentanților în adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea unor măsuri privitoare la SC Recons SA Arad,

Ținând seama de adresa SC Recons SA Arad nr. 5705/28.12.2015 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 80894/28.12.2015, referitor la Raportul de evaluare a terenului intravilan situat în Municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, întocmit de către SC Transilvanien Contacts SRL Arad – Evaluator Beatrice Iunona Puican și Hotărârea nr. 12/2015 a adunării generale a acționarilor de la SC Recons SA Arad,

Luând în considerare adresa SC Recons SA Arad nr. 1090/01.04.2016 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22366/01.04.2016, referitor la Erata la Raportul de evaluare nr. 590/2015 pentru terenul în suprafață de 7.447 mp situat în Arad, strada M. Scaevola nr. 11, întocmit de SC Transilvanien Contacts SRL Arad – Evaluator Beatrice Iunona Puican,

- Raportul de evaluare proprietăți imobiliare – teren imobiliar situat în Arad strada M. Scaevola nr. 11 în suprafață de 7.447 mp, întocmit de către evaluator acreditat ANEVAR Turcas Florin Marius,

Luând în considerare adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 22757/05.04.2016 înaintată ANEVAR în scopul emiterii punctului de vedere privind conformarea cu standardele, metodele și tehnicile de evaluare adoptate de ANEVAR și stabilirea valorii de transfer,

Analizând răspunsul ANEVAR nr. 27915/21.04.2016 privind neconformitățile constatate,

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 29679/27.04.2016 referitoare la raportul de evaluare întocmit de către SC Transilvanien Contacts SRL Arad – Evaluator Beatrice Iunona Puican,

Ținând seama de adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 27915/22.04.2016 referitoare la raportul de evaluare întocmit de către evaluator acreditat ANEVAR Turcas Florin Marius,

Luând în considerare adresa SC Recons SA Arad nr. 1682/18.05.2016 înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 34827/18.05.2016 referitor la Raportul de evaluare privind terenul proprietatea SC Recons SA Arad situat în municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, refăcut și Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 5 din 18 mai 2016,

Având în vedere Raportul de verificare privind Rapoartele de evaluare al terenului intravilan amplasat în municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, aparținând SC Recons SA Arad, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 46987/12.07.2016,

Ținând seama de prevederile art. 3, alin. (4) și art. 8, alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 159 alin. (5) și alin.(6) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de prevederile art. 270 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Adoptarea hotărârii cu 20 de voturi pentru și 2 abțineri (22 consilieri prezenți din 23 în funcție),

În temeiul art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. d), alin. (6) lit. a), pct. 14, art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 590/II/2016 pentru terenul în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, CF 313153, întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI ec. Beatrice Iunona Puican, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă trecerea, cu plată, a terenului în suprafață de 7.447 mp, situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad.

Art. 3. (1) Valoarea de transfer a terenului în suprafață de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 590/II, este de 655.336 euro, echivalentul în lei la cursul de schimb din ziua facturării, la care se adaugă TVA.

(2) Suma totală de plată se asigură din Bugetul General al Municipiului Arad.

Art. 4. Anterior datei de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, SC RECONS SA va achita toate obligațiile de plată restante la bugetul local.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Comunicare, Direcția Patrimoniu Direcția Economică și SC RECONS SA și se va comunica, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală, celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bogdan - Vlad BOCA

Contrasemnează

p. SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD

Sorin CONTRAȘ

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2016
referitor la trecerea cu plata a terenului
în suprafața de 7.447 mp, situat în Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 11,
din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 47070/12.07.2016,

Analizând raportul comun al Direcției comunicare și Direcției economice, nr. 47074/12.07.2016,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 390/2015, privind acordarea unui mandat special reprezentanților în adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea unor măsuri privitoare la SC Recons SA Arad,

Ținând seama de adresa SC Recons SA Arad nr. 5705/28.12.2015 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 80894/28.12.2015, referitor la Raportul de evaluare a terenului intravilan situat în Municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, întocmit de către SC Transilvanien Contacts SRL Arad – Evaluator Beatrice Iunona Puican și Hotărârea nr. 12/2015 a adunării generale a acționarilor de la SC Recons SA Arad,

Luând în considerare adresa SC Recons SA Arad nr. 1090/01.04.2016 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22366/01.04.2016, referitor la Erata la Raportul de evaluare nr. 590/2015 pentru terenul în suprafață de 7.447 mp situat în Arad, strada M. Scaevola nr. 11, întocmit de SC Transilvanien Contacts SRL Arad – Evaluator Beatrice Iunona Puican,

- Raportul de evaluare proprietăți imobiliare – teren imobiliar situat în Arad strada M. Scaevola nr. 11 în suprafață de 7.447 mp, întocmit de către evaluator acreditat ANEVAR Turcas Florin Marius,

Luând în considerare adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 22757/05.04.2016 înaintată ANEVAR în scopul emiterii punctului de vedere privind conformarea cu standardele, metodele și tehnicile de evaluare adoptate de ANEVAR și stabilirea valorii de transfer,

Analizând răspunsul ANEVAR nr. 27915/21.04.2016 privind neconformitățile constatate,

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 29679/27.04.2016 referitoare la raportul de evaluare întocmit de către SC Transilvanien Contacts SRL Arad – Evaluator Beatrice Iunona Puican,

Ținând seama de adresa Primăriei Municipiului Arad nr. 27915/22.04.2016 referitoare la raportul de evaluare întocmit de către evaluator acreditat ANEVAR Turcas Florin Marius,

Luând în considerare adresa SC Recons SA Arad nr. 1682/18.05.2016 înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 34827/18.05.2016 referitor la Raportul de evaluare privind terenul proprietatea SC Recons SA Arad situat în municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, refăcut și Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 5 din 18 mai 2016,

Având în vedere Raportul de verificare privind Rapoartele de evaluare al terenului intravilan amplasat în municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, aparținând SC Recons SA Arad, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 46987/12.07.2016,

Ținând seama de prevederile art. 3, alin. (4) și art. 8, alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 159 alin. (5) și alin. (6) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de prevederile art. 270 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. d), alin. (6) lit. a), pct. 14, art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 590/II/2016 pentru terenul în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, CF 313153, întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI ec. Beatrice Iunona Puican, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă trecerea, cu plată, a terenului în suprafață de 7.447 mp, situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad.

Art. 3. (1) Valoarea de transfer a terenului în suprafață de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 590/II, este de 655.336 euro, echivalentul în lei la cursul de schimb din ziua facturării, la care se adaugă TVA.

(2) Suma totală de plată se asigură din Bugetul General al Municipiului Arad.

Art. 4. Anterior datei de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, SC RECONS SA va achita toate obligațiile de plată restante la bugetul local.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Comunicare, Direcția Patrimoniu Direcția Economică și SC RECONS SA și se va comunica, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală, celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

EXPUNERE DE MOTIVE
nr. 47070 din 12.07.2016

Primarul Municipiului Arad,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 390/22.12.2015, privind acordarea unui mandat special reprezentanților în adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea unor măsuri privitoare la SC Recons SA Arad, cu privire la trecerea cu plată a terenului în suprafață de 7447 mp, situat în Arad, str. Mucius Scaevaola nr. 11, din patrimoniul societății în domeniul public al Municipiului Arad,

În baza Raportului de verificare privind Rapoartele de evaluare al terenului intravilan amplasat în municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, aparținând SC Recons SA Arad, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 46987/12.07.2016

În conformitate cu Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor de la SC Recons SA Arad nr. 5 din 18 mai 2016, prin care se aprobă Raportul de evaluare a terenului în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, strada M. Scaevola nr. 11 și se hotărăște trecerea cu plată a terenului situat strada M. Scaevola nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad, la valoarea stabilită în Raportul de evaluare nr. 590/II/2016

În considerarea interesului Municipiului Arad cu privire la achiziționarea terenului menționat, justificat prin faptul că, pe acesta, Municipiul Arad deține clădiri, unde își desfășoară activitatea Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad, terenul fiind, în prezent, utilizat în baza unui contract de închiriere,

Apreciez ca fiind necesară și oportună adoptarea hotărârii de consiliu *privind trecerea cu plată a terenului în suprafața de 7.447 mp, situat în Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad*

P R I M A R
Gheorghe Falcă

Primăria Municipiului Arad

Direcția Comunicare - Serviciul Societăți comerciale, monitorizarea serviciilor de utilități publice

Direcția Economică – Serviciul Financiar, contabilitate

Nr. 47074/12.07.2016

RAPORT DE SPECIALITATE

Considerente generale:

- Intenția Municipiului Arad de a achiziționa terenul situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, materializată prin Hotărârea nr. 390/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad, privind acordarea unui mandat special reprezentanților în Adunarea Generală a Acționarilor la SC Recons SA Arad

- Necesitatea achiziționării terenului, justificată de faptul că Municipiul Arad deține în proprietate clădiri edificate pe terenul respectiv și faptul că, în prezent, acest teren este utilizat de către Municipiul Arad în baza unui contract de închiriere încheiat cu SC RECONS SA.

Considerente tehnice:

Prin adresele nr. 5705/28.12.2015 și nr. 1090/01.04.2016, înregistrate la Primaria Municipiului Arad cu nr. 80894/28.12.2015, respectiv 22366/01.04.2016, SC Recons SA Arad a transmis următoarele documente:

- raportul de evaluare a terenului situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, nr. 5702/28.12.2015, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR - SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad - copie;

- Hotărârea nr. 12/28.12.2015 a Adunării Generale a Acționarilor de la SC Recons SA Arad, privind aprobarea Raportului de evaluare a terenului în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, str. M. Scaevola nr. 11 și aprobarea trecerii cu plată a terenului situat în strada M. Scaevola nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad, la valoarea stabilită în Raportul de evaluare;

- raportul de evaluare nr. 590/2015, în original, cu erată, pentru terenul situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, nr. 5702/28.12.2015, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR - SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad.

Municipiul Arad a contractat servicii de evaluare pentru terenul situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11 și a încheiat contractul de servicii nr. 15215/07.03.2016, cu Țurcaș Florin – Marius - evaluator acreditat/autorizat ANEVAR. Prestatorul a comunicat beneficiarului, cu adresa nr. 17830 /16.03.2016, raportul de evaluare a terenului situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11 și a stabilit, ca valoare de transfer a bunului, suma de 3.096.139 lei (fără TVA).

Primaria Municipiului Arad, prin adresa nr. 22757/05.04.2016 a solicitat de la ANEVAR emiterea punctului de vedere privind conformarea cu standardele, metodele și tehnicile de evaluare adoptate de ANEVAR și stabilirea valorii de transfer.

Prin adresa nr. 27915/21.04.2016 ANEVAR a transmis faptul că au fost identificate unele neconformități care ar fi putut devia valorile recomandate de către evaluatori în rapoartele de evaluare supuse verificării. Acest lucru a fost adus atât la cunoștința evaluatorilor cât și SC RECONS SA.

Prin adresa nr. 1682/2016, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34827/18.05.2016, SC Recons SA Arad transmite următoarele documente:

- raportul de evaluare a terenului situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, nr. 1679/18 mai 2016, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR - SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad – refăcut conform observațiilor ANEVAR, la data de 17.05.2016;
- Hotărârea nr. 5 din 18 mai 2016 a Adunării Generale a Acționarilor de la SC Recons SA Arad, privind aprobarea Raportului de evaluare a terenului în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, str. M. Scaevola nr. 11 și aprobarea trecerii cu plată a terenului situat în strada M. Scaevola nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad, la valoarea stabilită în Raportul de evaluare nr. 590/II/2016.

Deoarece punctul de vedere exprimat de ANEVAR nu conținea referiri la modul de stabilire a valorii de transfer și în vederea asigurării respectării principiilor eficacității, eficienței și economicității în cheltuirea fondurilor publice, Municipiul Arad a contractat servicii de verificare pentru ambele rapoarte de evaluare elaborate pentru terenul respectiv și s-a încheiat un contract cu Pășcoi Claudia - Evaluator autorizat ANEVAR – EPI, VE.

Prin Raportul de verificare privind Rapoartele de evaluare a terenului intravilan amplasat în municipiul Arad strada M. Scaevola nr. 11, aparținând SC Recons SA Arad, întocmit de către verificator Pășcoi Claudia, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 46987/12.07.2016, se certifică faptul că **nu au fost identificate neconformități care să influențeze rezultatul evaluării, raportul de evaluare fiind satisfăcător.**

Opinia verificatorului în ceea ce privește valoarea de transfer a bunului este identică cu cea a evaluatorului, respectiv 655.336 euro.

Considerente juridice:

- art. 8 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică:
”Trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul societăților comerciale, la care statul sau o unitate administrativ-teritorială este acționar, se poate face numai cu plată și cu acordul adunării generale a acționarilor societății comerciale respective. În lipsa acordului menționat, bunurile societății comerciale respective pot fi trecute în domeniul public numai prin procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică și după o justă și prealabilă despăgubire.”
- art. 270 alin. (3) lit. c din legea nr. 227/2015, Codul Fiscal care prevede că operațiunea de ”trecere în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul persoanelor impozabile, în condițiile prevăzute de legislația referitoare la proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, în schimbul unei despăgubiri” se consideră livrare de bunuri și este cuprinsă în sfera de aplicare a taxei pe valoare adăugată.

În considerarea tuturor aspectelor detaliate mai sus,

PROPUNEM:

1. Aprobarea Raportului de evaluare nr. 590/II/2016 pentru terenul în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, CF 313153, întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI ec. Beatrice Iuniona Puican, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Aprobarea trecerii, cu plată, a terenului în suprafața de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, din patrimoniul SC Recons SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad.

3. Aprobarea valorii de transfer a terenului în suprafață de 7.447 mp situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 590/II/2016, în cuantum de 655.336 euro, echivalentul a 2.958.973 lei, la care se adaugă TVA în sumă de 591.794,60 lei.

4. Includerea unei prevederi în proiectul de hotărâre cu privire la obligativitatea SC RECONS SA privind achitarea obligațiilor de plată restante la bugetul local, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

VICEPRIMAR

BIBART Calin

DIRECTOR EXECUTIV,

BARBURA Eliza

ŞEF SERVICIU,

NEAMTIU Corneliu

DIRECTOR EXECUTIV,

GROZAVU Claudia

ŞEF SERVICIU,

RADU Carmen

VIZAT,

Serviciul Juridic, contencios

PĂȘCOI CLAUDIA PFA

Adresa: Arad, str. Clujului, bloc 82, scara B, etaj I, ap.4

Telefon: 0722/188.588

E-mail: claudia@values.ro

RAPORT DE VERIFICARE

privind

**Rapoartele de evaluare al terenului intravilan amplasat
în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola n.11,
județul Arad, aparținând SC RECONS SA ARAD**

Autori:

- **evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. Ec. Florin Marius Turcaș**
- **SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI Beatrice Iunona Puican**

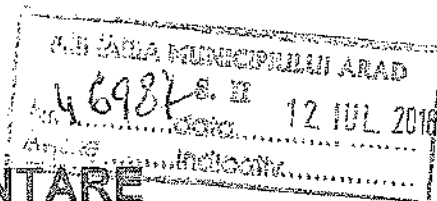
Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Arad

Verificator: ec. Pășcoi Claudia – evaluator autorizat ANEVAR EPI, VE



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE



Către Primăria Municipiului Arad,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la verificarea următoarelor rapoartelor de evaluare:

- "Raport de evaluare teren intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola, nr.11, județul Arad", întocmit de către SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican și

- "Raport evaluare proprietăți imobiliare, Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru transfer cu plată", întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. Ec. Florin Marius Turcaș.

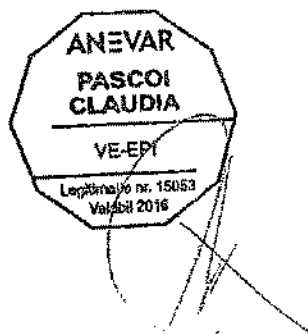
În cadrul procesului de verificare a evaluării s-a urmărit stabilirea conformității rapoartelor de evaluare supuse verificării cu Standardelor de evaluare ANEVAR 2015 și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării precum și exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat, propusă în raportul supus verificării.

Raportul de verificare a fost efectuat de către PĂȘCOI CLAUDIA, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, legitimația nr. 15053, în calitate de verficator independent, cu respectarea Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, SEV 400 – Verificarea evaluării, valabile la data verificării.

Opinia mea cu privire la raportul de evaluare supus verificării v-o comunic în cadrul raportului de verificare.

Cu considerație,

PĂȘCOI CLAUDIA, verficator EPI



CUPRINS

I.	INTRODUCERE.....	5
1.1.	Sinteza și concluziile raportului de verificare	5
1.2.	Certificarea verificării.....	5
II.	VERIFICAREA EVALUĂRII - GENERALITĂȚI	7
2.1.	Glosar	7
2.2.	Reglementările verificării	7
2.3.	Aspecte generale privind verificarea evaluării.....	8
2.4.	Etapele procesului de verificare.....	8
III.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII	9
3.1.	Clientul și utilizatorii desemnați	9
3.2.	Scopul activității de verificare	9
3.3.	Declararea independenței profesionale a verficatorului.....	9
3.4.	Obiectivele verificării.....	9
3.6.	Data verificării.....	10
3.7.	Modalitatea verificării.....	10
3.8.	Asistența din partea altor specialiști.....	10
3.9.	Ipoteze și ipoteze specifice.....	10
IV.	VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE ING. EC. TURCAȘ FLORIN MARIUS, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR	11
4.1.	PREZENTAREA DATELOR	11
4.1.1.	Termenii de referință ai evaluării	11
4.1.2.	Prezentarea datelor	11
4.1.3.	Analiza datelor	13
4.1.4.	Concluziile evaluatorului	13
4.2.	ANALIZA DATELOR.....	13
V.	VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL ARAD, PRIN EC. PUICAN IUNONA BEATRICE, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR	18
5.1.	PREZENTAREA DATELOR	18
5.1.1	Termenii de referință ai evaluării.....	18
5.1.2	Prezentarea datelor	18

5.1.3	Analiza datelor	20
5.1.4	Concluziile evaluatorului	20
5.2.	ANALIZA DATELOR.....	20
VI.	CONCLUZIILE VERIFICĂRII	24
6.1.	Concluziile verificării raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. ec. Florin Marius Turcaș.....	24
6.2.	Concluziile verificării raportului de evaluare întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican.....	24
6.3.	Opinia evaluatorului verificator privind valoarea de piață	25

I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza și concluziile raportului de verificare

Conform solicitării dumneavoastră, am verificat rapoartele de evaluare:

- "Raport evaluare proprietăți imobiliare, Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru transfer cu plată", întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. Ec. Florin Marius Turcaș.

- "Raport de evaluare teren intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola, nr.11, județul Arad", întocmit de către SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican și

În ceea ce privește raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. ec. Florin Marius Turcaș, în cadrul procesului de verificare au fost identificate atât aspect pozitive cât și aspecte negative.

Ținând cont de neconformitățile minore și majore identificate în cadrul raportului de evaluare supus verificării, chiar dacă rezultatul evaluării se regăsește într-un interval rezonabil, apreciez ca lipsită de credibilitate valoarea de piață estimată întrucât aceasta nu este suficient susținută de raționamentul evaluatorului.

În urma verificării raportului de evaluare întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican, au fost identificate aspecte pozitive și negative. Nu am identificat neconformități majore care să influențeze rezultatul evaluării. Din acest motiv consider că raportul de evaluare este satisfăcător.

Opinia verificatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare este fondată pe baza informațiilor din raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican, datorită faptului că acesta a fost considerat satisfăcător.

Având în vedere faptul că de la data evaluării raportului de evaluare întocmit de ec. Beatrice Iunona Puican până la data verificării nu au fost identificate modificări semnificative în condițiile de piață, nu a fost nevoie de un supliment la raportul de evaluare deja întocmit de evaluator autorizat Beatrice Iunona Puican.

Diferența de valoare exprimată în lei este dată de diferența de curs valutar. La data verificării, 27.06.2016, conform cursului de schimb publicat de BNR, 1 euro = 4,5152 lei.

Drept urmare, apreciez că la data de verificării, 27.06.2016, valoarea de piață a terenului intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola nr.11, este:

655.336 euro, echivalentul a 2.958.973 lei

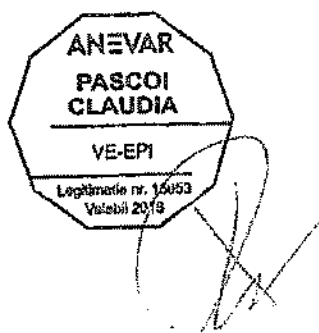
1.2. Certificarea verificării

Subsemnata, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile raportului de verificare numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în rapoartele verificate și reprezintă opinia mea personală și imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.

- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării, și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și a concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului etic al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal inspecția proprietății imobiliare evaluate în raportul de evaluare supus verificării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.
- Economist Claudia Pășcoi, sunt evaluator autorizat de întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale, precum și evaluator și verificador de bunuri imobile, membru titular al ANEVAR. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

PĂȘCOI CLAUDIA
Evaluator Autorizat EPI



II. VERIFICAREA EVALUĂRII - GENERALITĂȚI

2.1. Glosar

▪ Verificarea evaluării

Verificarea evaluării reprezintă acțiunea sau procesul de analiză și raportare a unei evaluări, solicitată de o parte, care poate sau nu să-i ceară verficatorului să-și prezinte concluzia proprie asupra valorii. Conform SEV 400, verificarea unei evaluări, reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind munca altui evaluator, precum și comunicarea acestei opinii.

▪ Neconformități

Afirmații sau părți ale raportului de evaluare care, pe baza evidențelor obiective, au efect direct asupra concluziilor evaluării sau, dimpotrivă, nu au influențat concluziile evaluării.

▪ Neconformități minore

Neconformități care nu au efect direct asupra rezultatelor evaluării.

▪ Neconformități majore

Neconformități care au putut influența rezultatele evaluării.

▪ Obiectiv simplu

Obiectivul simplu constă în emiterea și comunicarea unei opinii referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile.

▪ Obiectiv extins

Obiectivul extins constă în emiterea și comunicarea unei opinii referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile și exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat, propusă în raportul supus verificării.

▪ SEV 400

Standard ANEVAR privind Verificarea Evaluării.

▪ EPI

Specializarea dobândită de un evaluator membru ANEVAR în evaluarea proprietăților imobiliare.

2.2. Reglementările verificării

Activitatea de evaluare este reglementată prin :

- **prevederile O.G. nr.24/2011, respectiv ale legislației evaluării**
 - Art. 3 alin. 3 lit. f – care prevede că "activitatea de verificări de rapoarte de evaluare" este o activitate desfășurată de către evaluatorii autorizați
 - Art. 8 alin. 8 lit. p – care prevede că ANEVAR transmite instituțiilor publice opinia privind conformitatea cu standardele de evaluare
- **prevederile standardelor de evaluare ANEVAR 2015**
 - SEV 400 – Verificarea evaluării

2.3. Aspecte generale privind verificarea evaluării

Verificarea evaluării reprezintă exprimarea unei opinii privind munca altui evaluator, materializată într-un raport numit Raport de verificare și care trebuie să urmărească în primul rând să aducă lămuriri utilizatorilor desemnați ai verificării, respectiv să răspundă nevoilor pentru care această acțiune a fost desemnată.

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

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

Principalele domenii în care se folosește în prezent verificarea evaluării sunt următoarele:

- verificări interne ca parte a procesului de asigurare a calității
- verificări realizate de către bănci
- verificări realizate de către auditori
- verificări realizate de către autoritățile locale
- verificări în contextul procedurilor judiciare
- verificări realizate de către ANEVAR la solicitarea instituțiilor publice
- verificări ca bază pentru luarea deciziilor în afaceri

2.4. Etapele procesului de verificare

În cadrul procesului de verificare este necesară parcurgerea următoarelor etape:

- Definirea scopului și a obiectivelor verificării;
- Înțelegerea misiunii avute de evaluator;
- Stabilirea termenilor de referință ai verificării;
- Trecerea în revistă a întregului raport de evaluare;
- Înțelegerea și identificarea obiectului evaluării;
- Parcurgerea raportului de evaluare, identificarea și clasificarea neconformităților;
- Contactarea evaluatorului, dacă este cazul;
- Justificarea neconformităților selectate;
- Clasificarea raportului de evaluare;
- Redactarea raportului de verificare.

III. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII

3.1. Clientul și utilizatorii desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de verificare este Primăria Municipiului Arad.

3.2. Scopul activității de verificare

Rezultatele prezentului raport de verificare vor fi utilizate de către clientul și utilizatorul desemnat și anume Primăria Municipiului Arad, în scopul:

- stabilirii conformității rapoartelor de evaluare cu Standardele de evaluare ANEVAR 2015 și cu legislația în vigoare la data întocmirii raportului de evaluare și
- stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate în cadrul celor două rapoarte de evaluare supuse verificării, pentru tranzacționarea acestora, vânzătorul fiind SC RECONS SA, iar cumpărătorul Primăria Municipiului Arad.

3.3. Declaraarea independenței profesionale a verficatorului

Ca elaborator declar că raportul de verificare, pe care îl semnez, a fost realizat pe baza raționamentului meu profesional. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul/utilizatorul desemnat și nici un interes față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de verificare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului/utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietatea evaluată, iar remunerarea verificării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

3.4. Obiectivele verificării

Obiectivul verificării este un *obiectiv extins* și constă în exprimarea unei opinii cu privire la conformitatea întocmirii celor două rapoarte de evaluare supuse verificării, la data evaluării, cu standardele de evaluare și cu legislația în vigoare și exprimarea opiniei verficatorului privind valoarea bunului evaluat în cadrul celor două rapoarte de evaluare supuse verificării.

3.5. Elementele relevante ale rapoartelor de evaluare supuse verificării

"Raport evaluare proprietăți imobiliare, Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru transfer cu plată", întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. Ec. Florin Marius Turcaș.

- data evaluării este 15.03.2016 și data raportului este 15.03.2016 (raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 08.03.2016 – 15.03.2016);
- identitatea evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare: Turcaș Florin Marius, inginer mecanic, economist, membru acreditat ANEVAR – Evaluarea întreprinderii, membru titular ANEVAR- Evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea activelor financiare, verificarea evaluărilor, leg. 16866. La pagina 4 a raportului de evaluare, evaluatorul declară că îndeplinește cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare;
- aspecte legate de bunul evaluat în raportul supus verificării sunt prezentate detaliat în raportul de verificare, la capitolul *Prezentarea datelor*.

"Raport de evaluare teren intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola, nr.11, județul Arad", întocmit de către SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican

- data evaluării și data raportului sunt 17.05.2016.
- identitatea evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare: Ec. Beatrice Iunona Puican, expert evaluator membru titular ANEVAR, leg. Nr. 15592. La pagina 7 a raportului de evaluare, evaluatorul declară că deține experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare și a întreprinderilor, înțelege și poate pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.
- aspecte legate de bunul evaluat în raportul supus verificării sunt prezentate detaliat în raportul de verificare, la capitolul *Prezentarea datelor*.

3.6. Data verificării

Data verificării este 27.06.2016, data la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării.

3.7. Modalitatea verificării

Verificarea s-a realizat pe baza informațiilor cuprinse în rapoartele de evaluare puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Arad, cu inspectia obiectului evaluării.

3.8. Asistența din partea altor specialiști

Nu am primit asistență din partea altor specialiști.

3.9. Ipoteze și ipoteze specifice

Ipoteze

- În elaborarea raportului de verificare, evaluatorul verificator s-a bazat pe informațiile disponibile cuprinse în rapoartele de evaluare supuse verificării și în anexele atașate acestora;
- Verificatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru;
- Se presupune că rapoartele de evaluare supuse verificării mi-au fost puse la dispoziție integral, așa cum acestea au fost predate clientului/beneficiarului de către evaluatorii care le-au întocmit, cu toate anexele aferente și Termenii de referință ai evaluării.
- Se presupune că informațiile sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Ipoteze specifice – în scopul exprimării concluziei verificatorului privind valoarea de piață a bunului evaluat, au fost preluate integral informațiile din "Raport de evaluare teren intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola, nr.11, județul Arad", întocmit de către SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican, informații considerate credibile de către verificator și pe care și-a fundamentat concluzia proprie privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

IV. VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE ING. EC. TURCAȘ FLORIN MARIUS, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

4.1. PREZENTAREA DATELOR

Acest capitol conține prezentarea raportului de evaluare supus verificării și a principalelor informații conținute de acesta, precum și prezentarea abordărilor evaluării și concluziile evaluatorului.

Informațiile prezentate mai jos au fost extrase din raportul de evaluare supus verificării, întocmit de membru stagiar ANEVAR. Acestea sunt prezentate pe principalele capitole ale structurii raportului de evaluare.

4.1.1. Termenii de referință ai evaluării

Raportul de evaluare supus verificării este "Raport evaluare proprietăți imobiliare, Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru transfer cu plată".

Autorul raportului de evaluare: evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI, EIF, ing. ec. Turcaș Florin Marius.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare: Primăria Municipiului Arad și SC RECONS SA Arad

Clientul evaluării: Primăria Municipiului Arad și SC RECONS SA Arad

Tipul valorii : valoarea de piață

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 7.447 m, situat pe str. Mucius Scaevola nr.11, municipiul Arad, înregistrat în evidența contabilă a societății RECONS SA, în scopul vânzării.

Data evaluării : 15.03.2016

Standardele de evaluare aplicate: conform expunerii realizate de autorul raportului de evaluare, standardele de evaluare respectate în elaborarea raportului de evaluare sunt: IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300, IVS 310.

4.1.2. Prezentarea datelor

➤ Prezentarea obiectului evaluării

Proprietatea imobiliară care face obiectul raportului de evaluare aparține RECONS SA și reprezintă un teren intravilan cu suprafața (în acte și măsurată) de 7.447 mp, așa cum apare și în Extrasul de Carte Funciară pentru informare cu nr. 313153, nr. cadastral Top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, proprietatea fiind dobândită cu titlul de atestare conf. HG 934/1991, în rangul înch. Cf. nr. 6614/1999, dobândit prin lege, cota actuală 1/1.

➤ Date privind dreptul de proprietate

- Dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin.
- Imobilul (teren intravilan) este proprietatea SC RECONS SA
- Înregistrat în Extrasul de Carte Funciară pentru informare cu nr. 313153, nr. cadastral Top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1

- Asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

➤ **Aspecte legate de bunul evaluat în raportul supus verificării**

Terenul aflat în proprietatea SC RECONS SA este amplasat în municipiul Arad, str. Mucius Scaevola nr.11, într-o zonă relativ centrală, cu destinație rezidențială, comercială și de servicii.

Terenul în suprafață de 7.447 mp este încadrat în zona B a municipiului Arad, Zona Boul Roșu, având formă compactă. Accesul se face direct din str. Mucius Scaevola, terenul fiind dotat cu toate utilitățile racordate la rețelele municipale: apă-canal, energie electrică și gaze.

➤ **Aspecte legate de piața imobiliară a imobilelor evaluate în raportul supus verificării**

▪ *Piața imobiliară*

După ce anii 2009-2011 au trecut sub semnul crizei economice mondiale, așteptările de ușoară revigorare pentru perioada 2012-2014 au fost confirmate. Pot fi identificați factori cu efecte pozitive în reluarea creșterii stabile a pieței imobiliare.

Revenirea pieței imobiliare autohtone este pusă în evidență de numărul de tranzacții imobiliare în creștere de la an la an.

Pentru perioada 2015-2016 așteptările participanților din piață sunt mai optimiste față de perioada precedentă. Este dificil de prognozat o evoluție viitoare a pieței autohtone în contextul evoluțiilor din zona euro, totuși trebuie remarcați factori precum relaxarea condițiilor de creditare în sistemul bancar și prezența semnalelor de creștere a cererii pe piață.

▪ *Oferta competitivă*

Principalii ofertanți pe piața imobiliară sunt:

- persoanele fizice care oferă spre vânzare terenuri cumpărate în perioada anterioară în scop speculativ;
- societățile comerciale private care oferă spre vânzare de regulă proprietăți imobiliare cu destinație industrială, în exces față de necesitățile lor curente de exploatare;
- societățile comerciale în lichidare sau ale căror proprietăți sunt executate silit;
- întreprinderile de stat aflate în dificultate financiară care oferă spre vânzare excedentul de terenuri, ca soluție de redresare prin reducerea cheltuielilor și obținerea de fonduri necesare pentru finanțarea altor active aflate în exploatarea lor.

▪ *Analiza cererii*

Pentru proprietățile imobiliare (terenuri) cererea se manifestă din partea:

- societăților comerciale din județul Arad în dezvoltare, având nevoie de amplasamente pentru producție sau servicii de logistică, depozitare;
- dezvoltatorilor imobiliari aflați într-un proces continuu de identificare a celor mai bune oportunități pentru implementarea proiectelor imobiliare (rezidențiale, industriale și comerciale).

▪ *Echilibrul pieței*

Pentru terenuri, raportul cerere-ofertă atinge un echilibru relativ.

Din informațiile deținute de evaluator, ofertele practicate recent pe piața locală pentru terenuri amplasate în zona de interes și în zone similare ca dezvoltare economică se află în intervalul de 50-100 euro/mp. Prețul terenului este influențat mai ales de amplasare și dotări.

4.1.3. Analiza datelor

➤ *Cea mai bună utilizare*

Actualmente, pe respectiva locație sunt amplasate imobile cu destinație de birouri, aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Arad.

Utilizarea alternativă poate fi pentru dezvoltare imobiliară cu orientare pe segmentele: rezidențial, servicii alternative, birouri.

➤ *Abordările evaluării*

Abordarea utilizată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare este abordarea prin piață;

4.1.4. Concluziile evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin piață: 692.571 euro, 3.096.139 lei

4.2. ANALIZA DATELOR

Analiza datelor pornește de la informațiile sintetizate în capitolul anterior și presupune exprimarea opiniei verificatorului privind coerența și consistența acestora.

Justificarea neconformităților s-a realizat ținând cont de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, precum și de prevederile legale aplicabile la data evaluării.

În acest capitol sunt prezentate și justificate, atât neconformitățile identificate în cadrul raportului de evaluare subiect, cât și părțile bune ale acestuia.

Neconformitățile identificate au fost împărțite în două categorii:

- Neconformități majore (**NM**) care au influențat rezultatele evaluării.
- Neconformități minore (**Nm**) care nu au avut efect direct asupra rezultatelor evaluării;

NECONFORMITĂȚI MAJORE IDENTIFICATE

Considerente privind analiza celei mai bune utilizări (NM)

- La pagina 13 a raportului de evaluare cea mai bună utilizare este tratată insuficient. Sunt prezentate utilizarea actuală și posibilele utilizări alternative, fără a face o analiză detaliată și a concluziona care este cea mai bună utilizare a proprietății evaluate. Concluzia privind analiza celei mai bune utilizări este de o importanță deosebită deoarece în funcție de aceasta se determină piața specifică a proprietății imobiliare și se realizează selecția proprietăților comparabile.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile:

- pagina 108, paragraful 29. "În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte concluzia analizei celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect."
- pagina 108, paragraful 30. "Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață."

Considerente privind aplicarea abordării prin piață (NM)

- La pagina 18 a raportului de evaluare sunt menționate criteriile în funcție de care au fost selectate proprietățile comparabile utilizate în grila de calcul pentru estimarea valorii de piață a proprietății de evaluat. Nu se regăsește menționat niciunde criteriul de selecție în funcție de cea mai bună utilizare, deși acesta este primordial.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 115, paragraful 84 " Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia."

- La pagina 19, în grila de estimarea a valorii de piață a proprietății imobiliare, sunt utilizate drept comparabile, proprietăți tip teren întravilan a căror suprafață (600 mp, 320 mp, 680 mp, 800 mp) este cu mult mai mică decât suprafața proprietății de evaluat (7.447 mp).

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 110, paragraful 46 " Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate."

- La pagina 19, grila de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare, nu conține toate elemente de comparație recomandate a fi utilizate în funcție de care se realizează ajustările. Elementele de comparație care lipsesc din grilă sunt: condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 115, paragraful 83. " Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea."

- La pagina 18 se face referire la "justificarea coeficienților utilizați".
Cele mai multe dintre ajustările aplicate în grila de calcul nu sunt argumentate și anume ajustările pentru: localizările respective, calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor, mărimea suprafeței, acces.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 111, paragraful 51. "Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acestuia."

- Argumentarea selectării concluziei asupra valorii (pagina 21) este enunțată la modul general, fără a menționa concret care este justificarea alegerii făcute.
- Valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată este eronat selectată din grila de calcul ca fiind 93,28 euro/mp, aceasta fiind rezultată din proprietatea imobiliară comparabilă asupra căreia s-au efectuat cele mai mari ajustări. Era necesară selectarea valorii determinate de proprietatea comparabilă care este cea mai apropiată de subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Justificarea celor două neconformități mai sus menționate:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 111, paragraful 50. "Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. (...)"

NECONFORMITĂȚI MINORE IDENTIFICATE

Ipoteze speciale (Nm):

- La pagina 11 a raportului de evaluare sunt menționate o serie de ipoteze speciale. Acestea reprezintă mai degrabă *ipoteze* și nu *ipoteze speciale*.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paginile 23 și 24, paragraful (i) "Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate." și "...O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. (...)"

Standardele de evaluare eronat menționate (Nm):

- La pagina 10 a raportului de evaluare denumirea standardelor de evaluare 2015 este eronat menționată: IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300, IVS 310; cu toate acestea la pagina 10 denumirea celor 4 standarde de evaluare amintite este corect menționată.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, denumirea corectă a acestora este următoarea: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 - Implementare (IVS 102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), SEV 200 - Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200), SEV 210 - Active necorporale (IVS 210), SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220), SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233), SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 250), SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300), SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, SEV 103 Raportare, pagina 29, paragraful 1. „(...)Un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și va permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării sau a altor servicii furnizate.”

Utilizarea de termeni neconformi (Nm):

- La capitolul 4 Abordări. „Reconcilierea valorilor. Analiza de sensibilitate și risc.”, paginile 17,18, 19 atât în grila de estimare a valorii de piață a proprietății, cât în partea de argumentare a ajustărilor, este utilizat termenul de “corecție”, noțiune care în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 este denumită “ajustare”.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, art.48 „În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.”

Exces de teorie a evaluării (Nm)

- La paginile 7 și 8 ale raportului de evaluare sunt prezentate: metoda discounted cash flow (DCF, flux de numerar actualizat) și metoda comparației cu referire la evaluarea întreprinderii, or scopul evaluării este evaluarea unei proprietăți imobiliare.
- Tipul valorii menționat la pagina 5 a raportului de evaluare este valoarea de piață. Cu toate acestea, la aceeași pagină, sunt definite și alte tipuri de valori precum de investiție, valoarea specială și valoarea sinergie.

- Anumite standarde de evaluare menționate nu sunt în acord cu scopul evaluării care este "estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării" – pagina 3 a raportului de evaluare; cele care sunt menționate în plus la pagina 10 a raportului sunt următoarele: SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200), SEV 210 - Active necorporale (IVS 210), SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220), SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 250), SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300), SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310).

Justificarea neconformităților:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, SEV 103 Raportare, pagina 29, paragraful (1) "...Un raport de evaluare nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și va permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării sau a altor servicii furnizate."

Analiza pieței din punct de vedere al corelației acesteia cu bunul supus evaluării (Nm)

- Nu există în raportul de evaluare analiza pieței specifice proprietății imobiliare evaluate.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, SEV 103 Raportare, pagina 108, paragraful (25) " Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate. " și paragraful 26 " Analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect."

În urma analizării raportului de evaluare am constatat că acesta este incomplet și conține neconformități care au afectat rezultatele evaluării, motiv pentru care verificatorul clasifică raportul de evaluare ca fiind **nesatisfăcător**.

V. VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL ARAD, PRIN EC. PUICAN IUNONA BEATRICE, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

5.1. PREZENTAREA DATELOR

Acest capitol conține prezentarea raportului de evaluare supus verificării și a principalelor informații conținute de acesta, precum și prezentarea abordărilor evaluării și concluziile evaluatorului.

Informațiile prezentate mai jos au fost extrase din raportul de evaluare supus verificării, întocmit de membru stagiar ANEVAR. Acestea sunt prezentate pe principalele capitole ale structurii raportului de evaluare.

5.1.1 Termenii de referință ai evaluării

- **Raportul de evaluare supus verificării** este "Raport de evaluare teren intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola, nr.11, județul Arad".
- **Autorul raportului de evaluare:** SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI, ec. Beatrice Iunona Puican.
- **Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare:** SC RECONS SA Arad
- **Clientul evaluării:** SC RECONS SA Arad
- **Tipul valorii :** valoarea de piață
- **Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a activului imobilizat de tipul teren intravilan, așa cum este definit în Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015, în vederea tranzacționării.
- **Data evaluării :** 17.05.2016.
- **Standardele aplicate**

Conform expunerii realizate de autorul raportului de evaluare, standardele de evaluare respectate în elaborarea raportului de evaluare sunt:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

5.1.2 Prezentarea datelor

➤ **Prezentarea obiectului evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie activul imobilizat, componente imobiliare constituite din – teren intravilan, amplasat pe str. Mucius Scaevola nr. 11, situat în zona centrală a municipiului Arad, pe care sunt edificate construcții, care au fost vândute de către societate.

➤ **Date privind dreptul de proprietate**

- Dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin.
- Imobilul (teren intravilan) este proprietatea SC RECONS SA
- Înregistrat în extrasul de carte funciară nr. 313153 Arad

Conform extrasului de carte funciară nr. 313153 Arad, proprietatea este descrisă astfel:

A. Descrierea imobilului

A1: teren intravilan, strada Mucius Scaevola, nr.11, top:1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, suprafață 7.447 mp

A1.1: construcții. CAD: C1, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, cu o cabină poartă, un corp de clădire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 șoproane

B. Proprietar și acte:

B2: SC Recons SA, întabulare, drept de proprietate, cu titlul de atestare conf. HG.834/1991, în rangul încheierii cf. nr. 6614/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

B3: Municipiul Arad, CIF 3519925, întabulare drept de proprietate, proprietate publică, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

C. Foaia de sarcini: Nu există

➤ Aspecte legate de bunul evaluat în raportul supus verificării

Proprietatea este situată în zona centrală a municipiului Arad, zonă preponderent rezidențială și comercială. Amplasamentul se învecinează cu proprietăți rezidențiale, cu societăți comerciale care își desfășoară activitatea în zonă dar și instituții importante ale municipiului. De asemenea se află în imediata apropiere a uneia dintre arterele importante din Arad, Piața Anei și Calea Romanilor, care leagă zona centrală a orașului de cartierul Aradul Nou și asigură accesul spre autostrada Arad - Timișoara.

Zona în care se află proprietatea este o zonă cu un mix de utilizări posibile legal; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile noi, precum și cele aflate în construcție sunt în conformitate cu această destinație.

Restricțiile zonei se referă la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zonă preponderent rezidențială dar și comercială sau de prestări servicii (exclus cele cu caracter industrial).

Nu au fost identificate servituti sau restricții de dezvoltare care să aibă vreun efect în prezent sau în viitorul apropiat asupra utilității și valorii proprietății.

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață totală de 7.447 mp, are orientare vestică și acces direct de la str. Mucius Scaevola. Nu există impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea.

Utilitățile de care beneficiază terenul data evaluării sunt: energie electrică, apă, canalizare, gaz, cablu și telefonie.

Accesul din str. Mucius Scaevola se face pietonal sau auto.

➤ Aspecte legate de piața imobiliară a imobilelor evaluate în raportul supus verificării

Piața imobiliară.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale și a proprietăților rezidențiale, piață a cărei localizare geografică este municipiul Arad.

Oferta competitivă

Analiza ofertei a avut în vedere terenuri similare ca și amplasament, zona centrală a municipiului, apropierea de artere principale de circulație, accesul direct la proprietăți, reglementări urbanistice, regim de înălțime, grad de ocupare.

Prețurile de ofertă pe piața imobiliară pentru acest tip de proprietate se găsesc într-un interval foarte larg începând de la 90 euro/mp la 150 euro/mp, în funcție de dotări și caracteristici.

Oferta este în stagnare din cauza conjuncturii economice.

Analiza cererii

Proprietatea evaluată constă într-o parcelă de teren plan cu o suprafață mare, amplasată în zona centrală a municipiului, într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă - beneficiind de un mix de utilizări permisiibile legal. Cererea pentru astfel de terenuri vine de obicei din partea dezvoltatorilor imobiliari datorită caracteristicilor demografice manifestate în zonă, populație cu densitate mare.

Ținând cont de amplasamentul central, de gradul mare de ocupare a terenurilor din zonă, de utilizările permisiibile legal, se estimează o creștere ușoară a cererii pentru astfel de imobile generată și de relansarea ușoară a creditării dar și a vânzărilor proprietății noi achiziționate direct de la dezvoltatori.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

5.1.3 Analiza datelor

➤ Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea destinată construcției unor spații rezidențiale.

➤ Abordările evaluării

Abordarea utilizată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare este abordarea prin piață;

5.1.4 Concluziile evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări s-au obținut următoarele rezultate:

- Abordarea prin piață: 88 euro/mp, 655.336 euro, 2.940.099 lei

La pagina 30 a raportului de evaluare, se precizează că s-a recurs la aplicarea metodei comparațiilor de piață, deoarece au putut fi identificate comparabile relevante și similare oferite pe piață spre vânzare la data evaluării.

5.2. ANALIZA DATELOR

Analiza datelor pornește de la informațiile sintetizate în capitolul anterior și presupune exprimarea opiniei verificatorului privind coerența și consistența acestora.

Justificarea neconformităților s-a realizat ținând cont de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, precum și de prevederile legale aplicabile la data evaluării.

În acest capitol sunt prezentate și justificate, atât neconformitățile identificate în cadrul raportului de evaluare subiect, cât și părțile bune ale acestuia.

Neconformitățile identificate au fost împărțite în două categorii:

- Neconformități minore (**Nm**) care nu au avut efect direct asupra rezultatelor evaluării;
- Neconformități majore (**NM**) care au influențat rezultatele evaluării.

Utilizarea de termeni neconformi (Nm):

- La pagina 12 a raportului de evaluare punctul 2.5. este utilizată expresia "*data estimării valorii*" care nu se regăsește în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, SEV 103 Raportare, pagina 31, art. 5, litera (f), termenul corect este "*data evaluării*".

- La pagina 24 a raportului de evaluare este menționată ca metodă de evaluare abordarea prin piață. Într-adevăr abordarea folosită este abordarea prin piață, însă conform standardelor de evaluare ANEVAR 2015, metoda utilizată pentru estimarea valorii de piață este comparația directă.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 114, art. 75 " Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării."

- La capitolul 4 Analiza datelor și concluziile, paginile 28 și 29 atât în grila Analizei pe perechi de date este utilizat termenul de "*corecție*", noțiune care în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 este denumită "*ajustare*".

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 110, art. 48 „În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație."

Considerente privind analiza celei mai bune utilizări (Nm)

- La paginile 22 și 23 ale raportului de evaluare sunt prezentate la modul general sursele de informații privind estimarea prețurilor de vânzare a proprietăților rezidențiale noi, prețurile unitare de închiriere și gradele de ocupare pentru spațiile comerciale.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 112, paragraful 64. „Informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul după caz."

În urma discuțiilor purtate cu autorul raportului de evaluare, d-na Beatrice Iunona Puican - evaluator autorizat ANEVAR, toate cele de mai sus au fost argumentate, dânsa punând la dispoziția evaluatorului verificador, cu promptitudine, toate dovezile necesare pentru utilizarea celor mai sus menționate. *Pentru acest motiv, neconformitățile au fost clasificate ca fiind minore.*

- La pagina 22 a raportului de evaluare, în grila de calcul pentru estimarea celei mai bune utilizări a terenului liber, se aplică costului construcției și costului de amenajare a terenului un coeficient de 5% reprezentând cheltuielile indirecte. Ținând cont de faptul că estimarea costului a fost realizată pe baza Catalogului IROVAL- Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, IROVAL București, 2009, costurile de catalog conțin deja cheltuielile indirecte.

Justificarea neconformității:

Conform Catalogului IROVAL- Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, IROVAL București, 2009, pagina 10, "În tabelele de centralizatoare sunt prezentate costurile directe, defalcate pe material, manoperă, transport și chirie utilaje, apoi recapitulația de deviz, iar în final cheltuielile indirecte (proiectare, organizare de șantier, autorizație de construire, taxa pentru bransamente, taxa ISCC, DDP, etc.)". Ținând cont de faptul că prin omiterea acestui cost, prețul terenului crește, rezultatul analizei celei mai bune utilizări nu se modifică. În aceste condiții, neconformitatea nu a avut efect asupra rezultatului evaluării, motiv pentru care a fost clasificată ca fiind *neconformitate minoră*.

- La pagina 23 a raportului de evaluare, pentru estimarea valorii capitalizate a proprietății tip teren intravilan cu spațiu comercial, nu sunt deduse cheltuielile de exploatare aferente proprietății.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 112, paragraful 63. „Pentru estimarea venitului net de exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.” Prin scăderea cheltuielilor de exploatare aferente proprietății valoarea de piață a proprietății scade, scăzând implicit și valoarea reziduală a terenului, rezultatul analizei celei mai bune utilizări nesuferind modificări. În aceste condiții, neconformitatea nu a avut efect asupra rezultatului evaluării, motiv pentru care a fost clasificată ca fiind *neconformitate minoră*.

Considerente privind aplicarea abordării prin piață (Nm)

- La pagina 26 a raportului de evaluare în tabelul de estimarea a valorii de piață, la comparabila C s-a făcut o ajustare de -8%, ajustare care nu este argumentată.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 111, paragraful 51. „Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților

comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.”

În urma discuțiilor purtate cu autorul raportului de evaluare, d-na Beatrice Iunona Puican - evaluator autorizat ANEVAR, ajustarea a fost argumentată cu promptitudine. *Pentru acest motiv, neconformitățile au fost clasificate ca fiind minore.*

Denumiri eronate (Nm)

- La pagina 25 a raportului de evaluare la descrierea comparabilei B, adresa este eronat menționată ca fiind str. Clujului, aceasta găsindu-se pe str. Oituz, după cum se poate vedea și pe planul de amplasament al imobilului la pagina 5 a anexelor.
- La pagina 18 a raportului de evaluare este definită piața specifică a proprietăților industriale, deși pe tot parcursul raportului de evaluare se face referire la piața proprietăților comerciale.

Justificarea neconformităților:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 103 Raportare, pagina 29, paragraful 1. „Un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și va permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării sau a altor servicii furnizate.”

În urma discuțiilor purtate cu autorul raportului de evaluare, d-na Beatrice Iunona Puican - evaluator autorizat ANEVAR, menționarea greșită a celor două elemente a fost o eroare de redactare. *Ținând cont de faptul că acest aspect nu are efect asupra valorii de piață estimate, neconformitățile au fost clasificate ca fiind minore.*

Considerente privind abordările evaluării (Nm)

- La pagina 24 a raportului de evaluare este menționată utilizarea abordării prin piață, fără a fi argumentată neutilizarea celorlalte abordări.

Justificarea neconformității:

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014, GME 630 Evaluarea bunurilor imobile, pagina 117, paragraful 97. „(...) În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.”

În urma discuțiilor purtate cu autorul raportului de evaluare, d-na Beatrice Iunona Puican - evaluator autorizat ANEVAR, mi-au fost expuse argumentele neutilizării celorlalte abordări. *Pentru acest motiv, neconformitățile au fost clasificate ca fiind minore.*

În urma analizării raportului de evaluare nu am identificat neconformități care să influențeze rezultatul evaluării, motiv pentru care verificatorul clasifică raportul de evaluare ca fiind **satisfăcător**.

VI. CONCLUZIILE VERIFICĂRII

6.1. Concluziile verificării raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. ec. Florin Marius Turcaș

În ceea ce privește raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR EPI, ing. ec. Florin Marius Turcaș, în cadrul procesului de verificare au fost identificate atât aspecte pozitive cât și aspecte negative.

Un aspect pozitiv ar fi acela că în estimarea valorii de piață a imobilului supus evaluării a fost utilizată abordarea prin piață, abordare recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015. Un alt aspect pozitiv este modalitatea de prezentare a informațiilor care ușurează parcurgerea raportului de evaluare supus verificării. De asemenea este de apreciat efortul depus pentru prezentarea generală a pieței imobiliare.

Aspectele negative constau în neconformitățile minore și majore identificate în conținutul raportului de evaluare supus verificării.

Din categoria neconformităților minore, adică a celor care nu au avut efect direct asupra rezultatelor evaluării fac parte următoarele: utilizarea de termeni neconformi, exces de teorie a evaluării și lipsa analizei pieței specifice a proprietății imobiliare evaluate.

Neconformitatea majoră, adică cea care a influențat în mod direct rezultatul evaluării, este aplicarea defectuoasă a abordării prin piață.

Ținând cont de neconformitățile identificate în cadrul raportului de evaluare supus verificării, chiar dacă rezultatul evaluării se regăsește într-un interval rezonabil, apreciez ca lipsită de credibilitate valoarea de piață estimată întrucât aceasta nu este suficient susținută de raționamentul evaluatorului.

Consider că aceste elemente, care se referă la neconformități ce au influențat concluzia privind valoarea, justifică neîncrederea evaluatorului verificator în rezultatul evaluării, motiv pentru care raportul de evaluare a fost clasificat ca fiind nesatisfăcător.

6.2. Concluziile verificării raportului de evaluare întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican

În urma verificării raportului de evaluare întocmit de SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, prin evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican, au fost identificate aspecte pozitive și negative.

Aspectele pozitive constau în: prezentarea informațiilor din raportul de evaluare într-o manieră care ușurează parcurgerea acestuia, expunerea clară și coerentă a informațiilor din raportul de evaluare, justificarea informațiilor utilizate, utilizarea corectă a abordării prin piață.

Neconformitățile identificate în cadrul raportului de evaluare au fost încadrate în categoria celor minore, datorită faptului că acestea nu au influențat rezultatul evaluării. Acestea constau în: utilizarea de termeni neconformi, lipsa argumentării anumitor elemente din grile de calcul, deși acestea au existat, erori de calcul care nu au avut efect asupra valorii estimate.

În urma discuțiilor purtate cu autorul raportului de evaluare, toate suspiciunile asupra anumitor aspecte din raportul de evaluare au fost înlăturate datorită promptitudinii răspunsurilor la întrebările evaluatorului verificator și argumentelor solide aduse, aspect care a dus la creșterea încrederii evaluatorului verificator în informațiile prezentate.

În urma analizării raportului de evaluare nu am identificat neconformități care să influențeze rezultatul evaluării, motiv pentru care verificatorul clasifică raportul de evaluare ca fiind satisfăcător.

6.3. Opinia evaluatorului verificator privind valoarea de piață

În urma verificării raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR EPI, ec. Beatrice Iunona Puican, având data evaluării 17.05.2016, acesta nu prezintă neconformități majore, adică neconformități de natură să influențeze rezultatul evaluării.

Din acest motiv, opinia evaluatorului verificator privind valoarea de piață a proprietății imobiliare are la bază informațiile conținute de raportul de evaluare menționat în paragraful anterior, fapt redat și în ipotezele specifice al prezentului raport de verificare.

Având în vedere faptul că de la data evaluării raportului de evaluare întocmit de ec. Beatrice Iunona Puican până la data verificării nu au fost identificate modificări semnificative în condițiile de piață, nu a fost nevoie de un supliment la raportul de evaluare deja întocmit de evaluator autorizat Beatrice Iunona Puican.

Diferența de valoare exprimată în lei este dată de diferența de curs valutar. La data verificării, 27.06.2016, conform cursului de schimb publicat de BNR, 1 euro = 4,5152 lei.

Drept urmare, apreciez că la data de verificării, 27.06.2016, valoarea de piață a terenului intravilan amplasat în municipiul Arad, strada Mucius Scaevola nr.11, este:

655.336 euro, echivalentul a 2.958.973 lei





Nr. 1682/18.05.2016

S.C. RECONS S.A. ARAD

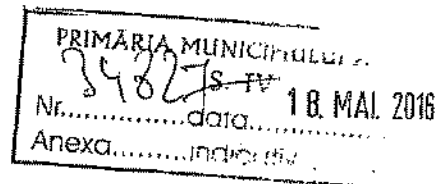
B-dul Iuliu Maniu nr. FN

NR. Reg.Com.: J02/91/1996

CUL : RO - 8189348

Tel. 0257/281378/281386 , Fax: 0257/281458

e-mail : reconsarad@yahoo.com



Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Direcția Comunicare

Referitor la adresa dvs. Nr. 29679 din 28.04.2016 înregistrată la S.C. RECONS S.A. cu nr. 1414/28.04.2016 alăturat vă înaintăm Raportul de evaluare privind terenul proprietatea societății din Municipiul Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, județul Arad, raport refăcut la data de 18.05.2016 și Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 5 din 18 mai 2016, ambele în original.

Director general,
ing. Puha Nicolai



Proces verbal de predare - primire

Incheiat astazi, 18.05.2016, intre:

Transilvanien Contacts S.R.L. cu sediul in Arad, B-dul St. A. Doinas, Nr 1-3, Bl. B/A, Ap 17, inregistrata la Registru Comertului sub nr. J02/307/2005, CUI 17240881, reprezentata de d-na Beatrice PUICAN, numit in continuare PRESTATOR

Si:

Recons S.A. cu sediul in Arad, B-dul Iuliu Maniu, FN, inregistrata la Registru Comertului sub nr. J02/91/1996, CUI RO 8189348, reprezentata de d-nul Nicolai PUHA, numit in continuare BENEFICIAR

Prestatorul a predat beneficiarului cate 2 exemplare din Raportul de evaluare comandat si intocmit.

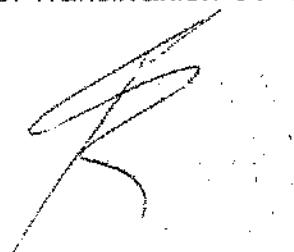
Am primit

S.C.Recons S.A.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "S.C. RECONS S.A." and "ARAD" around the perimeter.

Am predat

S.C. Transilvanien Contacts S.R.L.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "S.C. TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L." and "ARAD" around the perimeter.

S.C. RECONS S.A. Arad
Arad, Calea Iuliu Maniu, F.N., jud. Arad
J02/91/1996; CUI RO - 8189348,
Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor

HOTĂRÂREA
ADUNĂRII GENERALE A ACȚIONARILOR
nr. 5 din 18 mai 2016

Având în vedere:

- dispozițiile art. 111 din Legea nr. 31/1990 - Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 14 din Actul constitutiv al S.C. RECONS S.A.;
- raportul de evaluare a terenului în suprafață de 7.447 mp. situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11; întocmit de S.C. TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L., înregistrat la S.C. RECONS S.A. cu nr. 1679 din 18 mai 2016.
- faptul că Municipiul Arad are calitate de acționar unic al S.C. RECONS S.A., deținând un număr de 168.454 acțiuni nominative, a câte 3,45 lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social, cu o valoare de 581.166,30 lei;

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor S.C. RECONS S.A. Arad, întrunită în ședință la data de 28 decembrie 2015, la sediul societății, în temeiul art. 111 din Legea nr. 31/1990 - Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al art. 14 din Actul constitutiv al S.C. RECONS S.A., adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

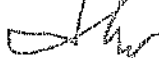
Art. 1 Se aprobă raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 7.447 mp. amplasat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, întocmit de S.C. TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L., raport înregistrat la S.C. RECONS S.A. cu nr. 1679 din 18 mai 2016.

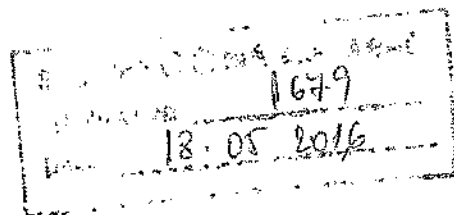
Art. 2 Se aprobă trecerea cu plată a terenului în suprafață de 7.447 mp. situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, din patrimoniu S.C. RECONS S.A., în domeniul public al Municipiului Arad la valoarea de 2.940.099 lei, stabilit prin Raportul de evaluare.

Art. 3 Se mandatează dl. Mihaela Tristan Gheorghe, în calitate de membru al Adunării Generale a Acționarilor, să semneze prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta Hotărâre se va publica pe site-ul societății și se va comunica cu:
- Primăria Municipiului Arad - Serviciul Societăți Comerciale, Monitorizarea Serviciilor de Utilități Publice;
- Serviciile și compartimentele interesate.

REPREZENTANT A.G.E.A.,
Mihaela Tristan Gheorghe





RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**amplasat în
municipiul Arad, strada Mucius Scaevola,
nr. 11, județul Arad**

EVALUATOR

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

**J02/307/2005
CUI 17240381**

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr. 0414**



Către S.C. Recons S.A.

În atenția domnului Nicolai Puha

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, situat în Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 11; am verificat situația proprietății imobiliare de tip teren intravilan în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Obiectul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului de piață pentru tranzacționare.

Utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul S.C. Recons S.A. Arad.

Data efectuării evaluării: 17.05.2016

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna mai 2016, ultima dată a inspecției fiind 16.05.2016. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Arad, 17.05.2016

Valoarea de piață a proprietății evaluate este subiectivă, este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2015.

Arad,
17.05.2016

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL I INTRODUCERE

- 1.1** Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2** Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1** Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.2** Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării
- 2.3** Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4** Tipul valorii estimate
- 2.5** Data estimării valorii
- 2.6** Moneda raportului și modalități de plată
- 2.7** Inspecția proprietății
- 2.8** Riscul evaluării
- 2.9** Sursele de informații utilizate
- 2.10** Clauza de nepublicare
- 2.11** Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1.** Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2.** Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.3.** Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.3.1** Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.3.2** Descrierea zonei
 - 3.3.3** Descrierea amplasamentului
 - 3.3.4** Date privind impozitele și taxele
 - 3.3.5** Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile prezente
- 3.4.** Analiza pieței
 - 3.4.1** Analiza cererii
 - 3.4.2** Analiza ofertei
 - 3.4.3** Echilibrul pieței

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- 4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită
- 4.3 Modul de obținere a valorii pentru teren
 - Abordarea prin metoda comparațiilor de piață

RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Pentru estimarea valorii de piață a activului imobilizat– amplasat pe str. Mucius Scaevola – compus din elemente de natură imobiliară – teren intravilan– aflat în patrimoniul S.C. Recons S.A., s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client. Suprafața totală a terenului care face obiectul evaluării este de 7.447 mp. Parcela este formată dintr-un singur lot, are formă poligonală, orientare vestică, are front stradal mare de 36,89 ml și acces direct pe strada Mucius Scaevola.

Cea mai bună utilizare a terenului este considerată ca teren liber în vederea construirii unor spații rezidențiale.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna mai 2016, ultima inspecție fiind făcută în data de 16.05.2016. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activului din componența patrimoniului evaluat al S.C. Recons S.A., având în vedere și caracteristicile speciale ale societății în prezent (societatea comercială a vândut construcțiile edificate pe teren); toate analizele și estimările au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015, cu legislația actuală și cu starea și perspectivele obiectivului

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pe baza informațiilor de piață disponibile, s-a comparat proprietatea analizată cu proprietăți similare care sunt oferite pentru vânzare. Baza de evaluare pentru obținerea valorii de piață a fost abordarea prin piață.

Ținând cont de specificul misiunii de evaluare, în cadrul prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare prevederi ale Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2015:

- **SEV 100 Cadrul General:** *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un*

marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

- **SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *“Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:*
 - ✓ *Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege;*
 - ✓ *Un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;*
 - ✓ *Un drept de folosință a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință, de exemplu dreptul de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.*
 - ✓ *(...) valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și clădirilor.”*

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Valoarea estimată pentru teren a fost stabilită pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizați din România și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

1.2. Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Ec. Beatrice Iunona Puican, expert evaluator membru titular ANEVAR, în colaborare cu clientul. Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a activului imobilizat aflat în patrimoniul S.C. Recons S.A, elemente imobiliare compuse din teren intravilan.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

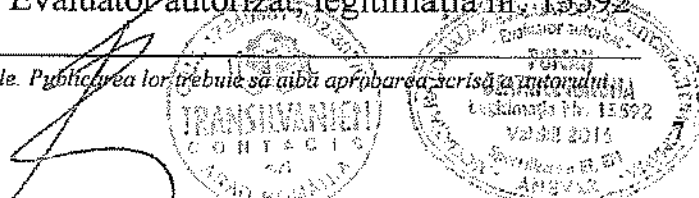
- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competentă în evaluarea proprietăților imobiliare și a întreprinderilor, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am calitatea de evaluator independent;
- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele prezentate, reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate; nu există nicio părtinire legată de proprietatea care face obiectul evaluării;
- Subsemnata am inspectat personal activul imobilizat – teren intravilan – în cauză în luna mai 2016
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a activelor imobilizate descrise, la data de 17.05.2016 este

Valoarea terenului în suprafață de 7.447 mp este 2.940.099 lei, respectiv 655.336 euro

Arad
17.05.2016

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului



CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Identificarea suprafeței terenului subiect și a limitelor acestuia s-a făcut pe baza documentelor avute la dispoziție și a informațiilor solicitantului, orice diferență majoră față de situația reală va invalida raportul și concluziile acestuia
- Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF pentru informare cu nr. 313153
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.

- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.
- Orice alocare a valorii totale estimate pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în acest raport, valorile separate alocate nu neputând pot fi folosite în legătură cu o altă evaluare deoarece devin invalide.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.



- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015.
- Valorile estimate nu conțin TVA
- Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.2 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie activul imobilizat, componente imobiliare constituite din – teren intravilan, amplasat pe str. Mucius Scaevola nr.11 – al S.C. Recons S.A. situat în zona centrală a municipiului Arad, pe care sunt edificate construcții, care au fost vândute de către societate.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activului imobilizat de tipul teren intravilan, așa cum este definit în Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015, în vederea tranzacționării.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia S.C. Recons S.A. Arad.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți imobiliare.

Având în vedere Regulamentele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.3 Drepturile de proprietate evaluate

Drepturile de proprietate evaluate se referă la terenul intravilan, proprietate a S.C. Recons S.A. în suprafață de 7.447 mp situat în zona centrală a municipiului Arad.

Proprietatea este compusă din teren intravilan cu destinația de curți construcții, pe care sunt edificate construcții, înscrisă în CF pentru informare: **nr. 313153 Arad :**

A. Descrierea imobilului:

A1:

- teren intravilan, Strada Mucius Scaevola, nr.11, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, suprafață 7.447 mp

A1.1:

- construcții, CAD: C1, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, cu o cabină poartă, un corp clădire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 șoproane

B. Proprietar și acte:

B2:

- S.C. Recons S.A., întăbulare drept de proprietate, cu titlu de atestare conf. HG. 834/1991, în rangul încheierii cf. nr.6614/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

B3:

- Municipiul Arad, CIF 3519925, întăbulare drept de proprietate, proprietate publică, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

C. Foaia de sarcini:

- Nu există sarcini

2.4 Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, respectiv valoarea de piață în ipoteza unui schimb.

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, respectiv:

- **SEV 100 Cadrul General:** *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*
- **SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *“Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:*
 - ✓ *Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice*

clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege;

- ✓ *Un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;*
- ✓ *Un drept de folosință a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință, de exemplu dreptul de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.*
- ✓ *(...) valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și clădirilor."*

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 17.05.2016.

2.6 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Modalitatea de plată cea mai probabilă este cea a contravalorii obținută în moneda europeană euro, la cursul BNR din ziua în care se va face tranzacția, prin transfer bancar.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro= 4,4864 lei

2.7 Inspecția proprietății

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna mai 2016, ultima inspecție fiind făcută în data de 17.05.2016. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

2.8 Riscul evaluării

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață; în această perioadă condițiile de piață sunt caracterizate prin modificări rapide ale prețurilor. Aceste perioade sunt denumite uzual perioade de dezechilibru care pot da naștere unui flux haotic de informații. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Principalul risc al prezentei evaluări îl reprezintă numărul mic al ofertelor pentru proprietăți comparabile, precum și cvasiinexistența tranzacțiilor pentru aceeași categorie de proprietăți. Dat fiind faptul că accesul la datele privind tranzacțiile (prețul real, condițiile reale de finanțare) este dificil, evaluatorul a trebuit să recurgă exclusiv la ofertele de vânzare prezente pe piață. Din acest motiv, un termen definitoriu al pieței – cererea – este redusă la minim ca participant la crearea prețurilor. O explicație ar putea fi blocarea aproape totală a pieței, datorată preferinței pentru așteptarea unei revitalizări a pieței și apariția mai multor posibili participanți la piață

2.9 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 4 Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasat activul supus analizei, caracteristicile și stadiul actual al clădirilor edificate pe acesta
- 5 Datele și informațiile pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost extrase din cataloagele Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu, Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu cu indicii de actualizare august 2015-august 2016
- 6 Revista -Valoarea, oriunde este ea-, revistă publicată de ANEVAR

2.10 Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nicio circumstanță. Responsabilitatea se

limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul de consultanță încheiat între beneficiar și consultant.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acest raport.

2.11 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietatea este compusă din teren intravilan cu destinația de curți construcții, pe care sunt edificate construcții, înscrisă în CF pentru informare: **nr. 313153 Arad :**

A. Descrierea imobilului:

A1:

- teren intravilan, Strada Mucius Scaevola, nr.11, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, suprafață 7.447 mp

A1.1:

- construcții, CAD: C1, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, cu o cabină poartă, un corp clădire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 șoproane

B. Proprietar și acte:

B2:

- S.C. Recons S.A., întăbulare drept de proprietate, cu titlu de atestare conf. HG. 834/1991, în rangul încheierii cf. nr.6614/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

B3:

- Municipiul Arad, CIF 3519925, întăbulare drept de proprietate, proprietate publică, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

C. Foaia de sarcini:

- Nu există sarcini

3.2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat în partea de vest a județului Arad, la 52 km de frontiera de vest a României.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a două mari căi de comunicații rutiere și feroviare – direcția N-S Oradea - Timișoara și direcția E-V Deva – Nădlac/rutieră și Deva Curtici – feroviar.

Suprafața municipiului este de 7.544 kmp, cu o populație de 144.484 locuitori (cf. Recensământ 2011).

Din totalul populației, 53,77% ocuiește în mediul urban, iar restul de

46,23% în mediul rural.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, în județul Arad există un municipiu – reședință de județ, 9 orașe și 68 comune și 273 sate.

Forța de muncă este diversificată, bine calificată și relativ ieftină comparativ cu alte piețe.

3.2.2 Descriere zonei

- **Proprietatea** este situată în zona centrală a municipiului Arad, zonă care este destinată spațiilor rezidențiale, comerciale și unităților administrativ teritoriale. Amplasamentul face proprietatea atractivă atât din punct de vedere rezidențial și comercial având în vedere caracteristicile demografice manifestate în zonă, populație cu densitate mare, cât și din punct de vedere al ofertei reduse pentru terenuri libere disponibile în zonă.

- **Principalele informații semnificative**, care definesc zona sunt următoarele:

- **Accesul** din strada Mucius Scaevola se face pietonal sau auto.

- **Utilități:** zona și implicit amplasamentul beneficiază de utilitățile: rețea de energie electrică, gaz, apa-canal, cablu, telefonie.

- **Protecția și siguranța zonei:** Accesele și starea relativ bună a drumurilor conduc la ideea unui acces relativ ușor al pompierilor, în caz de nevoie.

- **Tendințe manifestate în vecinătate sau în cartier:** în perioada recentă au fost renovate o serie de clădiri vechi și au fost construite pe câteva amplasamente construcții noi care au ca și destinație spații rezidențiale dar și comerciale.

- **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se afla proprietatea este o zonă cu un mix de utilizări permisiibile legal; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile noi, precum și cele aflate în construcție sunt în conformitate cu această destinație.

- **Restricții și zonare:** restricțiile se referă doar la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zonă preponderent rezidențială dar și comercială sau de servicii (exclus cele cu caracter industrial).

- **Activități noi de construcție:** în general construcțiile în zonă sunt proprietăți rezidențiale, spații comerciale sau de servicii.

- **Procentajul de teren liber:** suprafața terenului liber pentru construcții este foarte mică în zonă

- **Zonele de parcare:** în zonă nu există parcuri comune sau garaje special construite, parcare se face pe suprafețele amenajate în acest scop în fața proprietăților din zonă sau direct pe partea carosabilă.

- **Tipul și intensitatea traficului rutier:** traficul rutier este de nivel mediu spre maxim.
- **Tipul și intensitatea traficului pietonal:** traficul pietonal este de nivel mediu, frecvent circulă doar rezidenții.
- **Apropierea de străzi principale:** proprietatea evaluată se află în imediata apropiere a uneia dintre arterele importante din Arad, Piața Arenei și Calea Romanilor, care leagă zona centrală a orașului de cartierul Aradul Nou și asigură accesul spre autostrada Arad - Timișoara.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață totală de 7.447 mp, are orientare vestică, și acces direct la strada Mucius Scaevola. Nu există impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă, canalizare gaz, cablu și telefonie.

Zona în care se află proprietatea este o zonă preponderent rezidențială și comercială, bine cotate pe piața imobiliară. Amplasamentul se învecinează cu proprietăți rezidențiale, cu societăți comerciale care își desfășoară activitatea în zonă dar și instituții importante ale municipiului.

Nu au fost identificate servituți sau restricții de dezvoltare care să aibă vreun efect în prezent sau în viitorul apropiat asupra utilității și valorii proprietății.

3.2.4 Impozite si taxe

Amplasamentul este situat în zona centrală din municipiul Arad, zona A. În funcție de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

3.2.5 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

3.3 Analiza pietei

3.3.1 Definirea pieței

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale și a proprietăților rezidențiale, piață a cărei localizare geografică este municipiul Arad.

În zona centrală și cea mediană a municipiului Arad s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii ani centre comerciale și spații pentru birouri unde funcționează foarte multe sedii administrative ale unor firme importante. Suprafețele dezvoltate rezidențial au fost mai puțin dinamice, la această dată lucrările la unele ansambluri rezidențiale aflate în curs de realizare continuă foarte lent sau au fost chiar suspendate. Accesul la aceste imobile se face pe drumuri amenajate. În zona periferică a municipiului Arad s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii ani centre comerciale dar și spații logistice și industriale.

Localizarea fiind în zona centrală, tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație rezidențială sau comercială și de servicii. Atractivitatea acestor imobile este determinată de amplasamentul aproape central care facilitează accesul ușor către instituțiile principale ale comunității.

3.3.2. Analiza cererii

La nivelul orașelor cererea (potențială) de produse, mărfuri industriale, este în ultimul timp în scădere, fiind influențată de criza financiară pe care o traversăm.

În prezent se manifestă o stagnare a cererii pentru spații de producție și depozitare, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, datorită conjuncturii economice actuale. De asemenea, în ceea ce privește piața imobiliară pentru proprietăți rezidențiale se observă un regres față de anii anteriori, atât în volumul vânzărilor, cât și în ceea ce privește prețul acestora. Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.

Piața terenurilor este în ușoară stabilizare pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică.

Aceasta este o parcelă de teren plan cu o suprafață mare, amplasată în zona centrală a municipiului, într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă - beneficiind de un mix de utilizări permisibile legal. Cererea pentru astfel de terenuri vine de obicei din partea dezvoltatorilor imobiliari datorită caracteristicilor demografice manifestate în zonă, populație cu densitate mare.

La nivelul zonei de interes a evaluării nu se poate vorbi de o piață imobiliară extrem de funcțională în ceea ce privește proprietățile cu suprafețe mari, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în privința prețurilor de tranzacționare ale acestui tip de imobile. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins. Aceasta se reflectă și în volumul tranzacțiilor care stagnează deocamdată, deși prețurile au început să se situeze pe un trend ușor ascendent având în vedere că oferta devansează încă cererea.

Ținând cont de amplasamentul central, de gradul mare de ocupare a terenurilor din zonă, de utilizările permisibile legal, se estimează o creștere ușoară a cererii pentru astfel de imobile generată și de relansarea ușoară a creditării dar și a vânzărilor de proprietăți noi achiziționate direct de la dezvoltatori.

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a celui tip de proprietate. Analiza ofertei a avut în vedere terenuri similare ca și amplasament, zona centrală a municipiului, apropierea de artere principale, accesul direct la proprietăți, reglementările urbanistice, regimuri de înălțime, grade de ocupare. Au fost identificate câteva proprietăți disponibile cu caracteristici similare celei analizate, care s-au avut în vedere la abordarea prin piață. Acestea sunt terenuri cu suprafețe mari, amplasate în zona centrală a

municipiului și care se pretează la aceleași dezvoltări rezidențiale și comerciale.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare terenuri libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celui analizat, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 90 euro/mp (pentru terenuri care se pretează la dezvoltări mixte și sunt situate în zona mediană a orașului, cartierul Aurel Vlaicu, sau cele situate în zona centrală și cu acces în partea interioară a curții pentru dezvoltare imobiliară, strada Mărășești), până la 150 euro/mp (pentru cele situate în zona centrală a orașului și au PUZ sau PUD întocmit, zona Malul Mureșului), cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice. În zona centrală, unde este amplasată proprietatea imobiliară, s-a putut identifica ofertă de loturi de terenuri pentru dezvoltarea unor ansambluri rezidențiale și a spațiilor comerciale.

3.3.4. Echilibrul pieței

La nivelul zonei de interes a evaluării nu se poate vorbi de o piață imobiliară extrem de funcțională în ceea ce privește proprietățile rezidențiale, comerciale sau de servicii, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile.

În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins. O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de proprietăți imobiliare în aceste condiții când rata dobânzii este încă ridicată, și obținerea finanțărilor este îngreunată de conjunctura economică actuală. Aceasta se reflectă și în valoarea și volumul tranzacțiilor care stagnează deocamdată.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

3.3.5. Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

CAPITOLUL IV

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Dintre toate utilizările alternative rezonabile, acea utilizare care fructifică cea mai mare valoare actualizată a terenului, după remunerarea muncii și a capitalului este considerată cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, în ipoteza că terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricăror construcții.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Proprietatea afla într-o zonă în care există tendința de restricționare a traficului pentru autovehiculele de mare tonaj. În viitorul apropiat acest lucru va afecta accesul normal pentru aprovizionare, pentru transportul deșeurilor rezultate din procesele tehnologice, cât și expedierea produselor finite către beneficiari. O altă tendință majoră ce se manifestă este aceea de relocare a spațiilor productive spre zonele industriale ale orașului, special dezvoltate în acest sens. Un alt aspect important este cel al protecției mediului, zona având o densitate urbanistică foarte dezvoltată iar restricțiile privind agenții poluanți sunt în permanentă creștere. După închiderea obiectivului industrial TEBA, Planul Urbanistic de Zonă aprobat schimbă destinația din zonă destinată unităților industriale – subzona unități industriale nepoluante, în zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – subzona construcții rezidențiale și comerciale.

Având în vedere cele expuse anterior, dotările și amplasarea, cea mai bună utilizare este cea de teren liber pentru o eventuală dezvoltare rezidențială sau comercială, amplasarea fiind cea mai potrivită pentru aceasta activitate, cât și caracteristicile demografice manifestate în zonă, populație cu densitate mare.

Zona în care se află proprietatea este o zonă comercială și rezidențială,

foarte bine cotate pe piață imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

Pentru a putea determina care este cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să-i determinăm valoarea ca fiind liber. Dacă considerăm că terenul este liber, putem alege între mai multe variante compatibile cu construcțiile din zonă. Acestea sunt cea a construcției unor spații rezidențiale sau a unui centru comercial, cea din urmă fiind cea mai puțin probabilă întrucât zona nu se pretează la acest gen de activitate.

Conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 regimul tehnic este POT max=40%, CUT max=1 iar regimul de înălțime maxim admis este P+2 pentru locuințe individuale, locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, spații comerciale, construcții de turism cu destinația de tip apartamente și camere de închiriat - 2 și 3 stele, ș.a.

Estimarea costurilor unitare de construcție s-a făcut utilizând cataloagele Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu, Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu cu indicii de actualizare august 2015 – august 2016

Indicațiile unitare asupra prețurilor de vânzare a proprietăților rezidențiale noi, respectiv prețurile unitare de închiriere și gradele de ocupare pentru spațiile comerciale au fost preluate de pe piața imobiliară și verificate cu indicațiile valorice publicate periodic în revista Valoarea, oriunde este ea.

Suprafața	7.447,00
POT max	40%
CUT max	1,00
Sc	2.978,80
Sed	7.447,00
Su	6.255,48
Spatii rezidentiale	
Arie construită	7.447
<i>Cost construcție-unitar, euro/mp</i>	450
<i>Cost construcție euro</i>	3.351.150
<i>Cost amenajare teren liber-unitar euro/mp</i>	30
<i>Cost amenajare</i>	134.046
<i>Costuri indirecte - 5% - proiectare,avize</i>	174.260
<i>Profit dezvoltator 10%</i>	365.946
Total construcție	4.025.401

RAPORT DE EVALUARE NR. 590/II
Active imobilizate – teren intravilan – amplasat în municipiul Arad

Pret vânzare unitar	750 eur/mp
Arie utilă	6.250
Venit din vânzare	4.687.500
Valoare vânzare proprietate	4.687.500
Valoare reziduală teren	662.099
Valoare unitară teren	88,91

Suprafața	7.447,00
POT max	40%
CUT max	1,00
Sc	2.978,80
Scd	7.447,00
Su	6.255,48
Spațiu comercial	
	7.447
Cost construcție-unitar, euro/mp	650
Cost construcție euro	4.840.550
Cost amenajare teren liber-unitar euro/mp	30
Cost amenajare	134.046
Costuri indirecte - 5% - proiectare, avize	248.730
Profit dezvoltator 10%	522.333
Total construcție	5.745.658
Chirie unitară	10 eur/mp
Venit brut potențial	750.000
15% pierdere din neocupare	112.500
Venit net potențial	637.500
rată capitalizare	10%
Valoare capitalizată	6.375.000
Valoare reziduala teren	629.342
Valoare unitară teren	84,51

Prin urmare considerăm că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea destinată construcției unor spații rezidențiale.

4.3 Modul de obtinere al valorii

Evaluarea terenului folosind:

• Abordarea prin piață

Această metodă presupune analizarea proprietății și compararea ei cu proprietăți care s-au vândut recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s-a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate. Zona unde este amplasată proprietatea imobiliară este ozonă cu o piață relativ funcțională a terenurilor datorită modificărilor urbanistice survenite, majoritatea terenurilor având destinații rezidențiale sau comerciale. Evaluatorul a putut identifica oferte ale unor terenuri amplasate în zona centrală a orașului situate în apropierea parcelei supuse evaluării sau în zona adiacentă a acesteia.

Piața terenurilor a fost în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anume tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Activul imobilizat este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situat în zona centrală a municipiului Arad. Există oferte de loturi de terenuri în zona unde este amplasată proprietatea, gradul de ocupare fiind însă mare. Comparabilitatea cu alte terenuri se poate realiza la nivelul parcelelor învecinate sau din zone adiacente. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar. Din informațiile obținute de la proprietarii de

imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare terenuri libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celui analizat, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 90 euro/mp (pentru terenuri care se pretează la dezvoltări mixte și sunt situate în zona mediană a orașului, cartierul Aurel Vlaicu, sau cele situate în zona centrală și cu acces în partea interioară a curții pentru dezvoltare imobiliară, strada Mărășești), până la 150 euro/mp (pentru cele situate în zona centrală a orașului și au PUZ sau PUD întocmit, zona Malul Mureșului), cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice. Comparativ cu sfârșitul anului 2014, începutul anului 2015, se evidențiază o tendință de creștere ușoară a prețurilor loturilor construibile cu 5-10%, în funcție de suprafață.

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare, oferte verificate în teren de către evaluator și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

- Comparabila A: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona centrală, în cartierul Pârnea pe strada Liviu Rebreanu, suprafață de 3.377 mp, front stradal de 28,81 ml, toate utilitățile, se pretează la o dezvoltare rezidențială, conform PUD se pot construi 96 de apartamente în 3 blocuri P+2, se solicită 92 eur/mp – ofertă luna mai 2016 – comparabila este situată în zonă adiacentă terenului supus evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila B: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona centrală, în cartierul Pârnea pe strada Clujului, suprafață de 4.000 mp, front stradal de 50 ml, toate utilitățile, se pretează la o dezvoltare rezidențială sau comercială cu regim de înălțime P+2+M, se solicită 100 eur/mp – ofertă luna mai 2016 – comparabila este situată în zonă adiacentă terenului supus evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila C: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona centrală pe malul Râului Mureș, pe strada Ialomitei, suprafață de 6.000 mp, front stradal de 40 ml, toate utilitățile, se pretează la o dezvoltare rezidențială sau comercială, conform PUZ se pot construi 190 de apartamente în blocuri S+P+5E+M, se solicită 100 eur/mp – ofertă în luna mai 2016 – comparabila

este situată în imediata apropiere, se pretează la aceleași dezvoltări, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are un front stradal mare, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

- Comparabila D: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona centrală, în cartierul Pârneava pe strada Oituz, suprafață de 3.000 mp, front stradal dublu de 30*70 ml, toate utilitățile, se pretează la o dezvoltare rezidențială sau comercială cu regim de înălțime P+2, se solicită 110 eur/mp – ofertă luna mai 2016 – comparabila este situată în zonă adiacentă terenului supus evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

•

La evaluarea proprietății s-au urmărit atributele legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafața utilă, front stradal, utilități disponibile, zonare și cea mai bună utilizare așa cum reiese din grilele comparațiilor prezentate mai jos:

Element de comparație	De evaluat	A	B	C	D
Preț de vânzare(euro)		92,00	100	100	110
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzacție	%	5%	5%	5%	5%
Corectie pentru tip tranzacție	euro	-4,60	-5,00	-5,00	-5,50
Pret corectat		87,40	95,00	95,00	104,50
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pentru drepturi transmise	%	0%	0%	0%	0%
Corectie pentru drepturi transmise	euro	0	0	0	0
Pret corectat		87,40	95,00	95,00	104,50
Restricții legale	P+2	P+2	P+2+M	S+P+5E+M	P+2
Corectie pentru restricții legale	%	0%	0%	-8%	0%
Corectie pentru restricții legale	euro	0	0	-8	0
Pret corectat		87,40	95,00	87,40	104,50
Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar	similar

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

RAPORT DE EVALUARE NR. 590/II
Active imobilizate – teren intravilan – amplasat în municipiul Arad

Corecție pentru Condiții de finanțare	%	0%	0%	0%	0%
Corecție pentru Condiții de finanțare	euro	0	0	0	0
Pret corectat		87,40	95,00	87,40	104,50
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecții pentru condiții de vânzare	%	0%	0%	0%	0%
Corecții pentru condiții de vânzare	euro	0	0	0	0
Pret corectat		87,40	95,00	87,40	104,50
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Corecție pentru condiții de piață	%	0%	0%	0%	0%
Corecție pentru condiții de piață	euro	0	0	0	0
Pret corectat		87,40	95,00	87,40	104,50
Localizare	M. Scevola	Parneava/Rebreanu	Parneava/Clujului	Ialomitei	Parneava/Oituz
Corecție pentru localizare	%	-16%	-16%	0%	-16%
Corecție pentru localizare	euro	-13,98	-15,20	0,00	-16,72
Pret corectat		73,42	79,80	87,40	87,78
Suprafață	7447	3.377	4.000	6.000	3.000
Corecție pentru suprafață	%	16%	16%	0%	16%
Corecție pentru suprafață	euro	11,75	12,77	0,00	14,04
Pret corectat		85,16	92,57	87,40	101,82
Front stradal	36,89	28,81	50	40	30*70
Corecție pentru front stradal	%	0%	-5%	0%	-14%
Corecție pentru front stradal	euro	0,00	-4,63	0,00	-14,26
Pret corectat		85,16	87,94	87,40	87,57
Utilități	toate	toate	toate	toate	toate
Corecție pentru utilități	%	0%	0%	0%	0%
Corecție pentru utilități	euro	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		85,16	87,94	87,40	87,57
Zonare	rezidențial/ comercial	rezidențial	rezidențial/ comercial	rezidențial/ comercial	rezidențial/ comercial
Corecție pentru zonare	%	3%	0%	0%	0%
Corecție pentru zonare	euro	2,55	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		87,72	87,94	87,40	87,57
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție pentru CMBU	%	0%	0%	0%	0%

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Corecție pentru CMBU	euro	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		87,72	87,94	87,40	87,57
Corecție totală netă		0,32	-7,06	-3,23	-16,93
Corecție totală netă(%preț de vânzare		0,35%	-7,06%	-3,23%	-15,39%
Corecție totală brută		28,29	32,60	11,97	45,02
Corecție totală brută(%preț de vânzare		30,75%	32,60%	11,97%	40,93%
Valoare propusa teren - eur/mp	88				
Valoare propusa teren - lei/mp	394,80				
Valoare propusa teren euro	655,336				
Valoare propusa teren lei	2.940.099				

În analiza de mai sus s- au aplicat corecții pentru:

- Tipul de tranzacție: prețul de ofertă a fost ajustat cu o marjă de negociere estimată la 5%, interval considerat rezonabil pentru discrepanța existentă actualmente pe piață între prețul de oferta și cel la care s-ar putea realiza o tranzacție, piața terenurilor fiind în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară
- Condiții de vânzare: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele sunt oferite spre vânzare în aceleași condiții
- Condiții de piață: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele sunt oferite spre vânzare la data evaluării
- Localizare: s – au aplicat corecții de 16% comparabilelor A, B și D rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele C și D, deoarece comparabila C este amplasată în imediata apropiere a subiectului supus evaluării; corecția este negativă deoarece comparabilele au o localizare superioară în comparație cu subiectul supus evaluării
- Suprafață: s – au aplicat corecții de 16% comparabilelor A, B și D rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, deoarece comparabila C este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecția este pozitivă deoarece parcelele cu suprafețe mai mari sunt oferite spre vânzare la prețuri ușor mai mari în zone unde procentajul terenurilor libere este foarte mic
- Front stradal: prețul comparabilelor B și D au fost ajustate negativ cu 5%, respectiv 14%, ajustare rezultată din analiza rezultată între comparabilele B și C, respectiv comparabilele C și D deoarece comparabila C este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecțiile sunt negative deoarece prețurile de ofertă ale terenurilor cu suprafețe mari care au deschideri mari sau fronturi stradale duble sunt mai mari în astfel de zone

- Utilități: nu s – au aplicat corecții, deoarece toate comparabilele beneficiază de aceleași utilități ca și subiectul supus evaluării
- Zonare: s – a aplicat corecție de 3% comparabilei A rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele A și C, deoarece comparabila C este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecția este pozitivă deoarece comparabilele A are o dezvoltare preponderent rezidențială în comparație cu subiectul supus analizei
- CMBU: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele se pretează la aceeași dezvoltare rezidențială, dezvoltări care le maximizează profitul ca și subiectul supus evaluării.

A fost aleasă comparabila C deoarece nivelul corecției brute este cel mai mic, valoarea corectată fiind de 88eur/mp.

Astfel valoarea estimată a terenului în suprafață totală de 7.447 mp, funcție de metoda comparațiilor de piață este de **2.940.099 lei, respectiv 655.336 euro.**

Valoarea terenului în suprafață de 7.447 mp este 2.940.099 lei, respectiv 655.336 euro

• **Valoarea obținută prin metoda comaprațiilor de piață: 655.336 euro**

☐ Analiza valorii

- La metoda comparației s-a folosit analiza pe perechi de date și studiul pieței deoarece valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile.

Prin urmare, s-a folosit metoda comparației pe perechi de date aplicată obiectului prezentați în acest raport de evaluare, în condițiile în care s-a constatat că nu există terenuri comparabile în zona de evaluare. În baza analizei de piață efectuate în perioada 17.03.2016, obținută prin metoda comparațiilor de piață, se poate afirma că obiectul de evaluare este în condiții normale și că valoarea sa este de 655.336 euro.

Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de această metodă, în condițiile pieței actuale, mai 2016, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda comparațiilor de piață pentru teren este cea mai relevantă, deși în acest moment nu există tranzacții pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbție este redusă.

Valoarea este subiectivă, o predicție, evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport. Valoarea nu conține TVA.

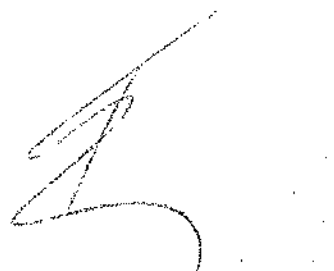
Amplasamentul terenului este prezentat în planșă nr. 1 din anexa nr. 1.

Amplasamentul terenului este prezentat în planșă nr. 2 din anexa nr. 1.

Amplasamentul terenului este prezentat în planșă nr. 3 din anexa nr. 1.

Amplasamentul terenului este prezentat în planșă nr. 4 din anexa nr. 1.

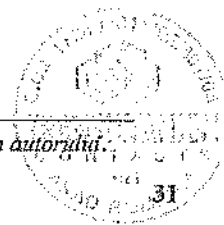
Amplasamentul terenului este prezentat în planșă nr. 5 din anexa nr. 1.



Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA
Evaluator autorizat - legitimația nr. 15592

ANEXE

- 1 Extras Carte funciară
- 2 Poze ale proprietății
- 3 Documente justificative
- 4 Calificarea evaluatorului





EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	40439
Ziua	26
Luna	04
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 58405

Adresa: Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	Din acte: 7.447; Masurata:-	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11	cu o cabina poarta, un corp cladire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 soproane.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
113437 / 24.11.2014			
Act notarial nr. 5459, din 19.11.2014, emis de Morariu PATRICIU-ION			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de atestare conf. HG 834/1991, in rangul inch. cf. nr. 6614/1999, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) SC RECONS SA ARAD	A1	-
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate publica, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925	A1.1	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.447; Masurata:-	-	-	1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	cu o cabina poarta, un corp cladire birouri S+P+E, 10 magazii, 3 soproane.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR356918/26-04-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutiunii,
27/04/2016

Asistent-registrator,
EMILIAN MORARIU

Referent,

Data eliberării,

27.04.2016

(parafe și semnătura)

(parafe și semnătura)

27.04.2016

Nr. 28971 din 13 MAI 2016

716

CERTIFICAT DE GARANȚIE

Nr. 951 din 13 MAI 2016
În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de: S.C. RECONS S.A.

domiciliul în municipiul
cu /sediul județul ARAD /orașul/comuna ARAD
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
Calca RADNEI nr. 282 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. 2
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 28971 din 25/04/2016
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD
municipiul _____ cod
orașul/comuna ARAD satul _____ sectorul _____ poștal _____
Str. MUCIUS SCAEVOLA nr. 11 bl. _____ sc. _____
et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF: 313153 ARAD
TOP: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ / _____ faza PUZ
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local ARAD nr. 201 / 2014

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Situare imobil: intravilan teren proprietatea SC RECONS SA și construcții proprietatea Municipiului Arad, sediul Direcției venituri a Primăriei Municipiului Arad.

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

2.REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : subzona mixtă.

Folosință actuală: curte cu construcții.

Se solicită: INFORMARE

3. REGIMUL TEHNIC

Z.I.R. nr.6, S.I.R. nr.51, subunitate funcțională ISa III 60, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

Suprafața terenului: 7447 mp.

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire sunt: locuințe individuale/condominii de tip vile (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, construcții pentru comerț, construcții pentru alimentație publică, construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial), construcții de sănătate cu destinația de: dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi, alte unități: farmacii, creșă, construcții de învățământ cu destinația de grădinițe, construcții de turism cu destinația de tip: apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele, construcții de agrement cu destinația de tip: locuri de joacă pentru copii, scuaruri.

Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente până la un regim maxim de înălțime P+2: POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, CUT maxim = 1,00.

Cazul în care se realizează lucrări de construcții noi: POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,00 pentru P+2.

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ): locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus, locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, construcții administrative: sedii de fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, imobile cu funcțiuni mixte, construcții comerciale, construcții de sănătate, construcții de învățământ, orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire; regimului de aliniere existent al construcțiilor; regimului maxim de înălțime admis în zonă.

Destinația construcțiilor interzise în zonă: construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi; anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe) și magazine; autoservice; spălătorii auto.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIUNI ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Muresului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

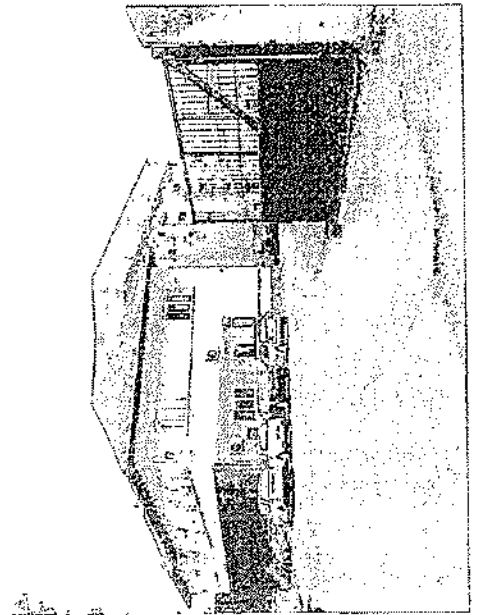
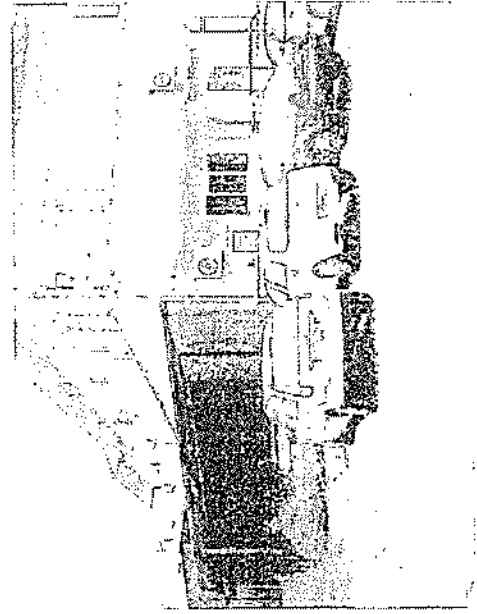
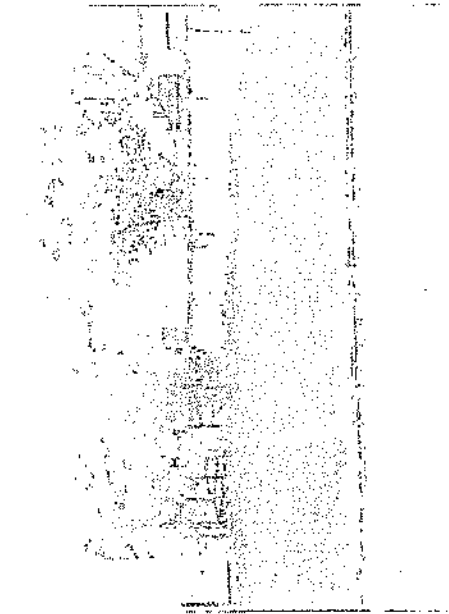
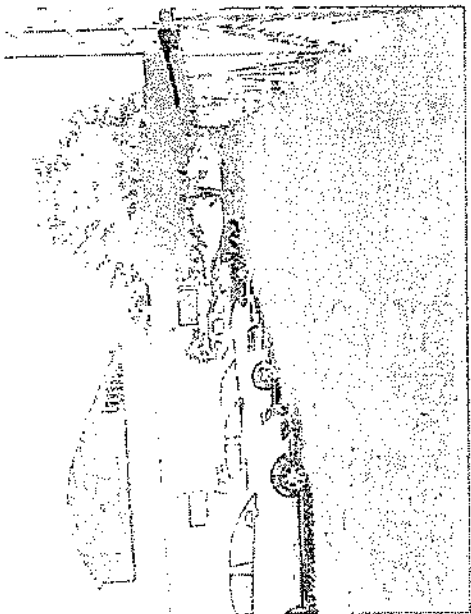
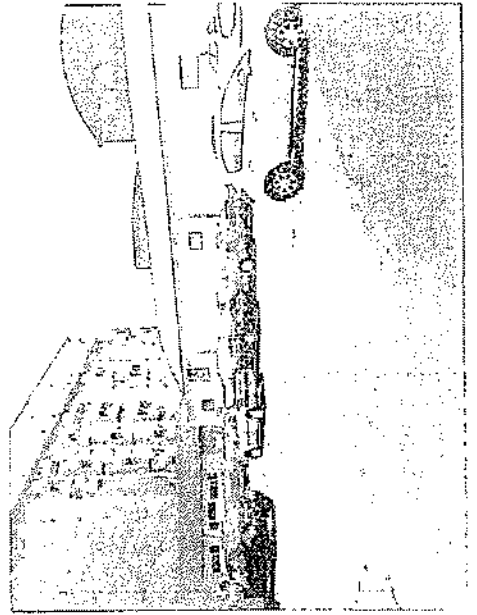
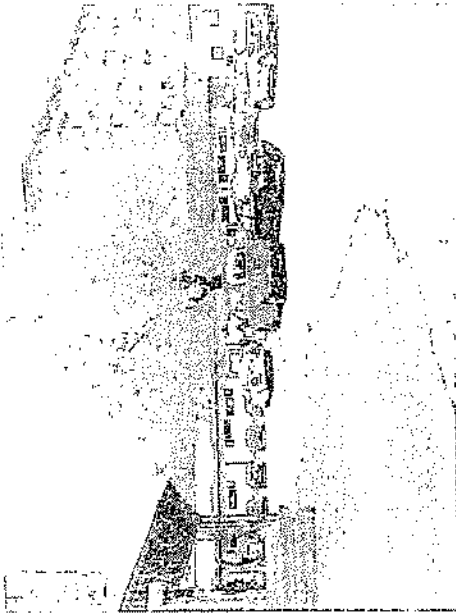
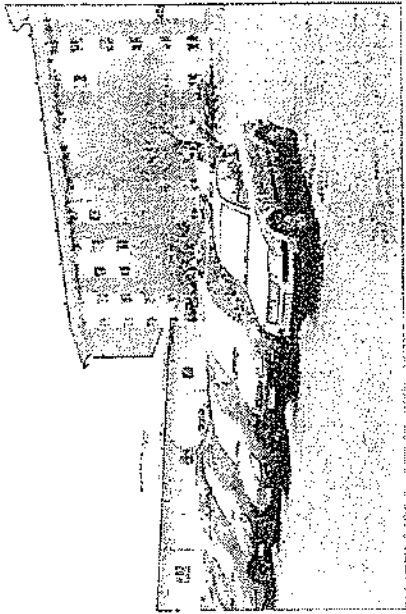
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

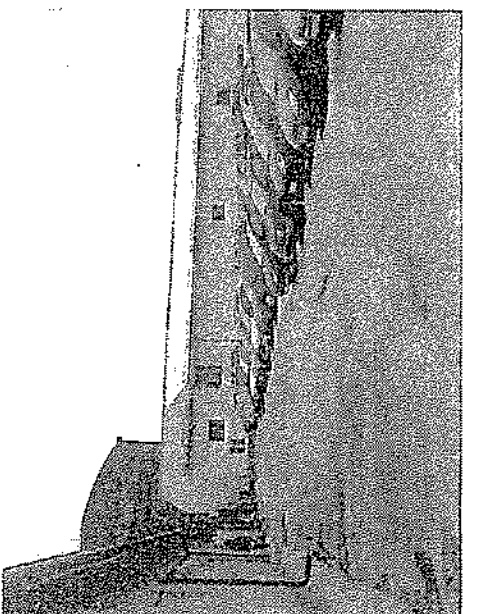
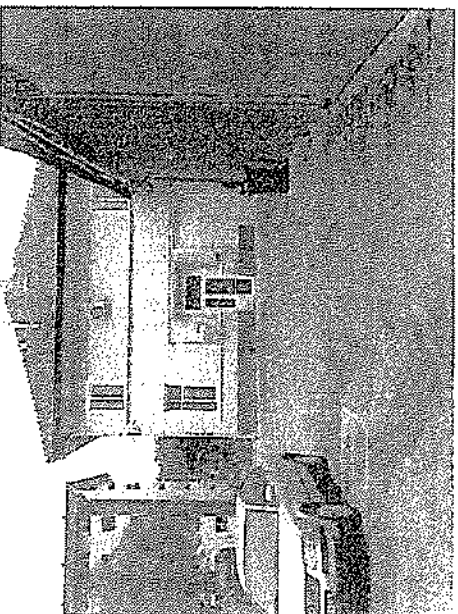
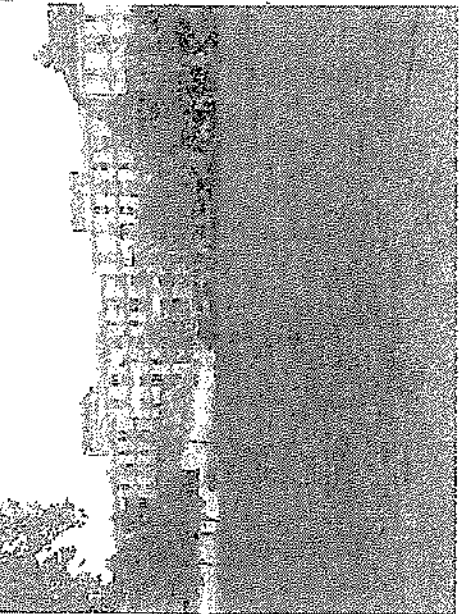
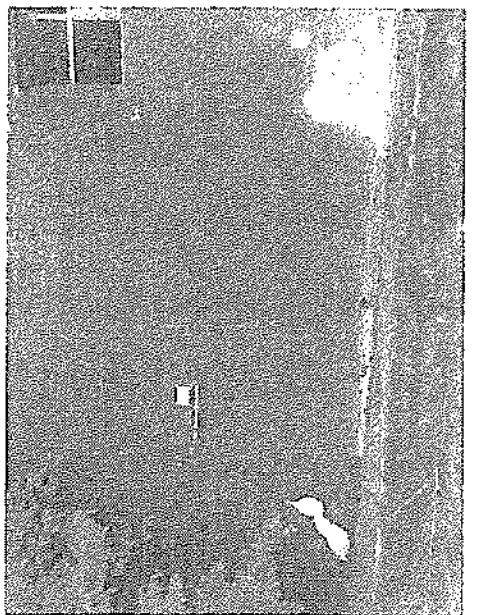
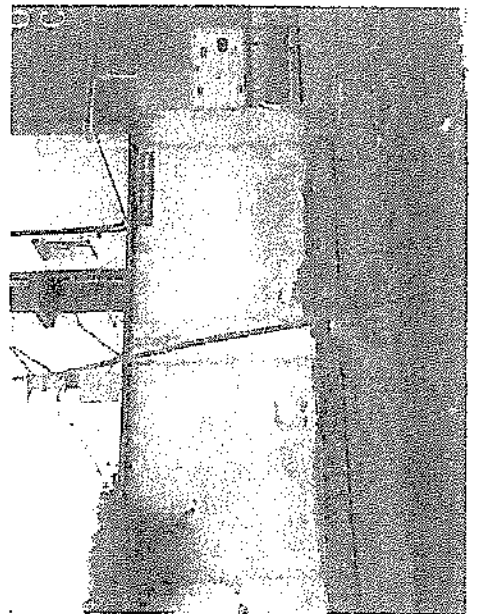
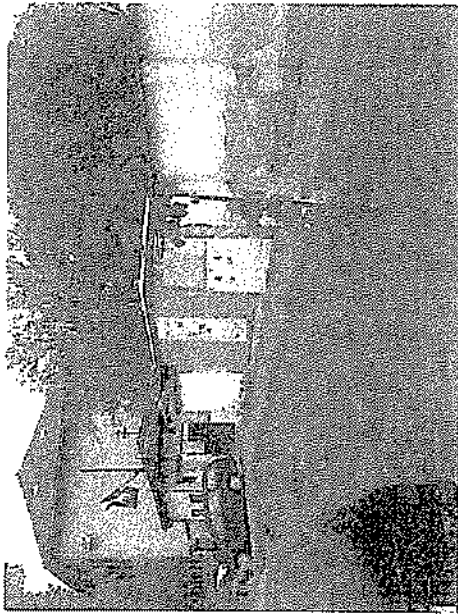
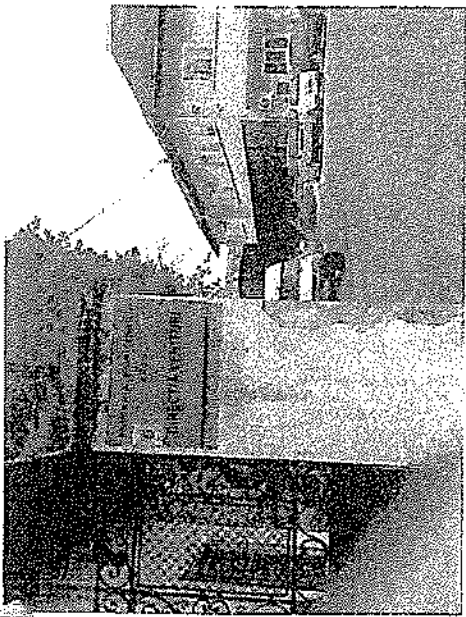
În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

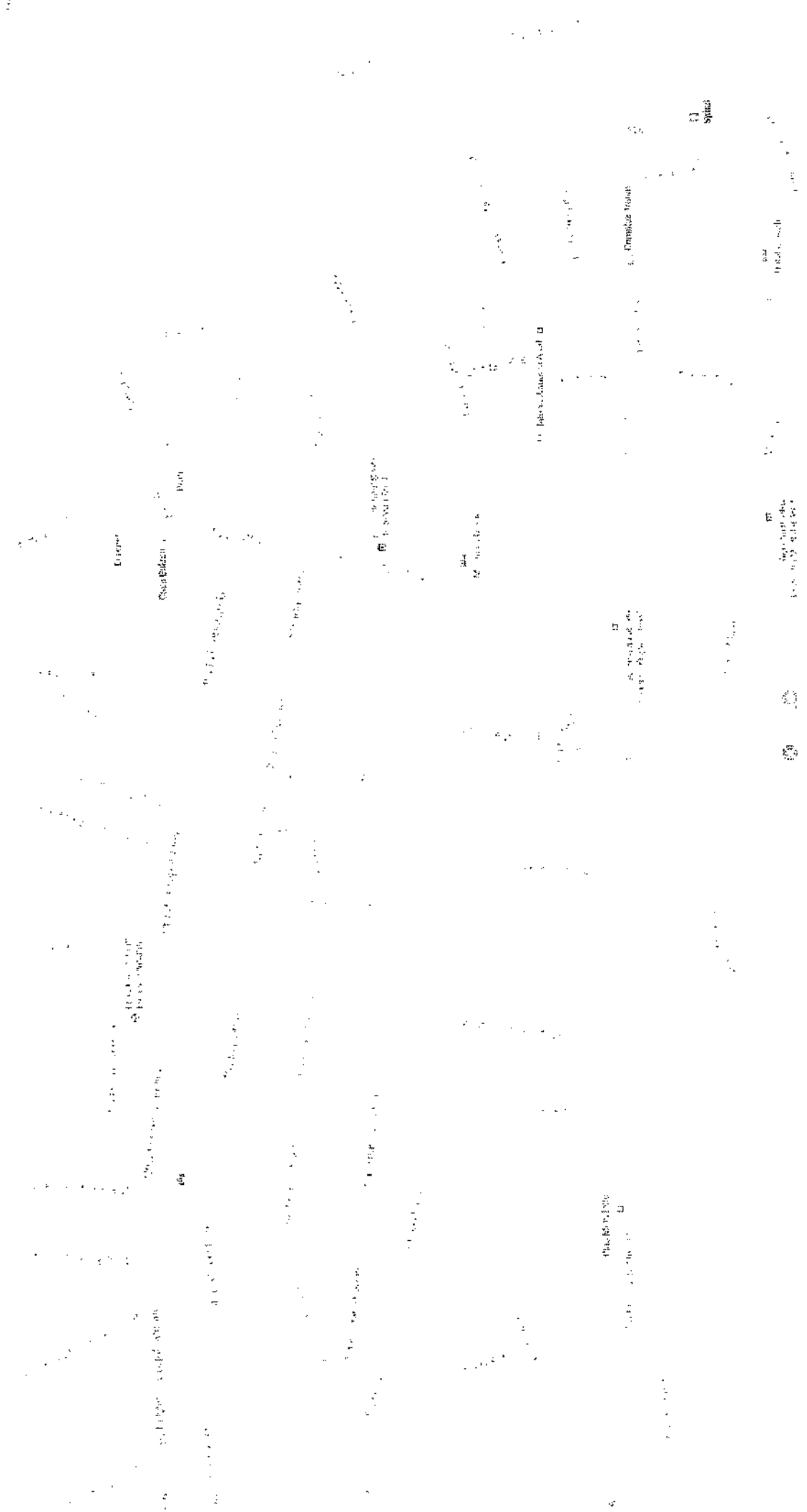
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.





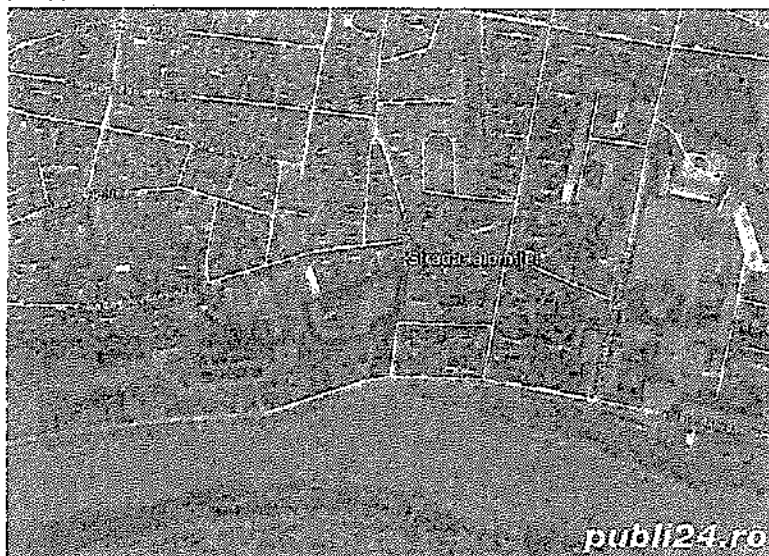
RECEIVED
12-24-1914
1011 PACIFIC
ST
SAN FRANCISCO



Date cartografica ©2016 Google 50 m.

Proprietar, vand teren intravilan 100 EUR

Valabil din: 26.08.2015 - 13:37



Proprietar, vand teren în suprafața de 6000 m.p. cu PUZ aprobat pentru construirea de blocuri pentru locuințe colective și spații comerciale, clădiri S+P+5E+M, 190 apartamente (1-3 camere), în ARAD, str Ialomitei Nr.14-16. Pret 100 Euro/m.p. negociabil. Informații la tel: 0723284777 sau 0722433830., suprafața totală: 5000.00

Județ: Arad

Localitate: Arad

Anunțuri Arad

Vezi detalii pe romimo.ro Contactează utilizatorul 0723284777

Vand teren intravilan

Arad, județ Arad Adăugat La 09:38, 10 Noiembrie 2015, Numaranunt: 59417774

180 000 € Negociabil

Trimite mesaj 0744 919 064

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața 2 400 m²

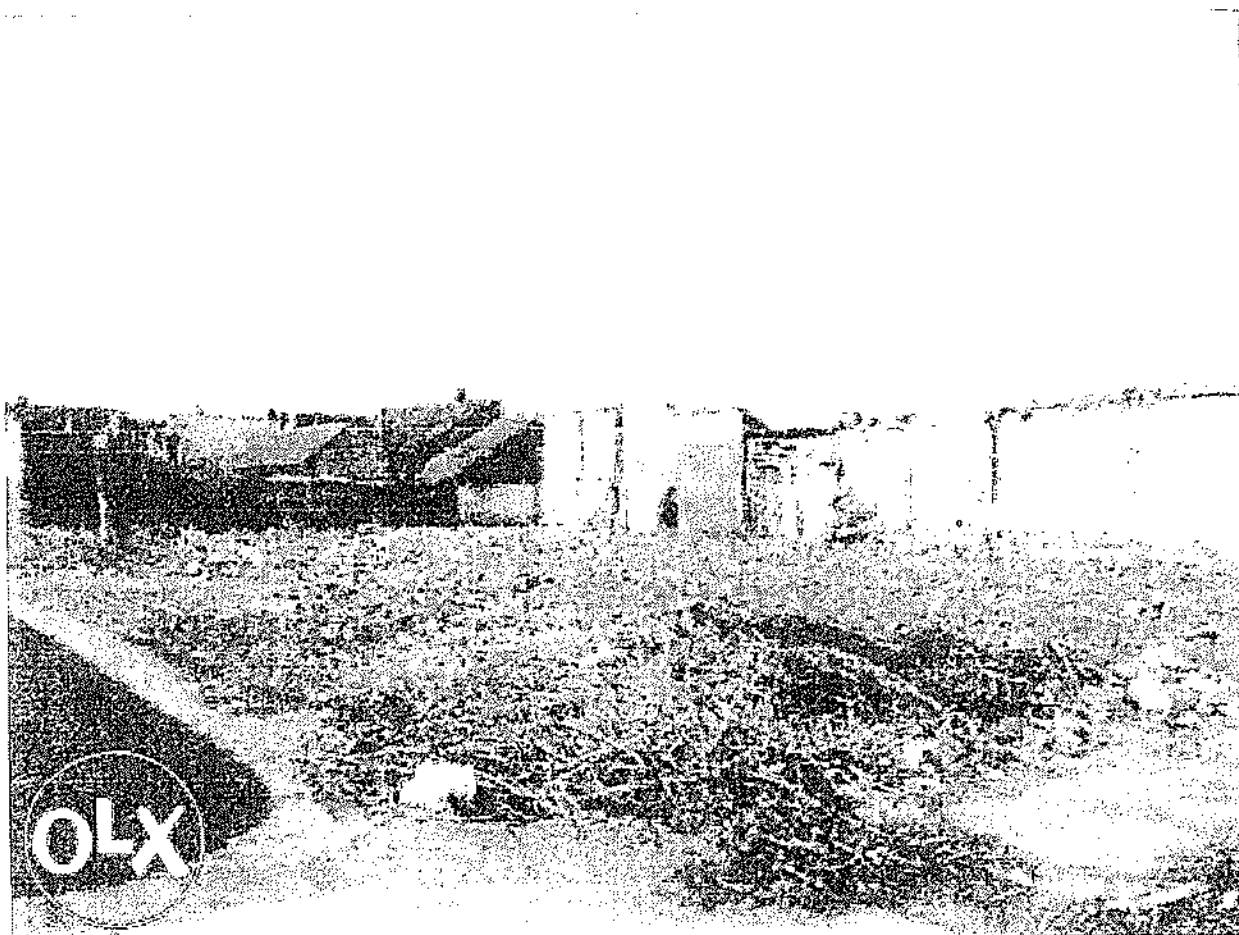
Vand teren intravilan, municipiu Arad, zona centrală, suprafața totală 2400 mp, front stradal 38 ml, cu autorizație de construcție P+3. Terenul este ideal pentru construcția unui bloc de

locuințe sau un hotel.

Pretul este 75 euro/mp negociabil.

Teren Malul Muresului - 11579

Arad, județ Arad Adăugat La 08:43, 29 Octombrie 2015, Numar anunț: 32314951



Ofert de teren mp Suprafața 800 m²

Vanzare teren zona centrala Malul Muresului-CuzaVoda, in suprafata de 800 mp cu 2 F.S. 35 ml si 18 ml, utilitati: apa, gaz, curent la poarta. Teren ideal pentru casa si constructie de blocuri.

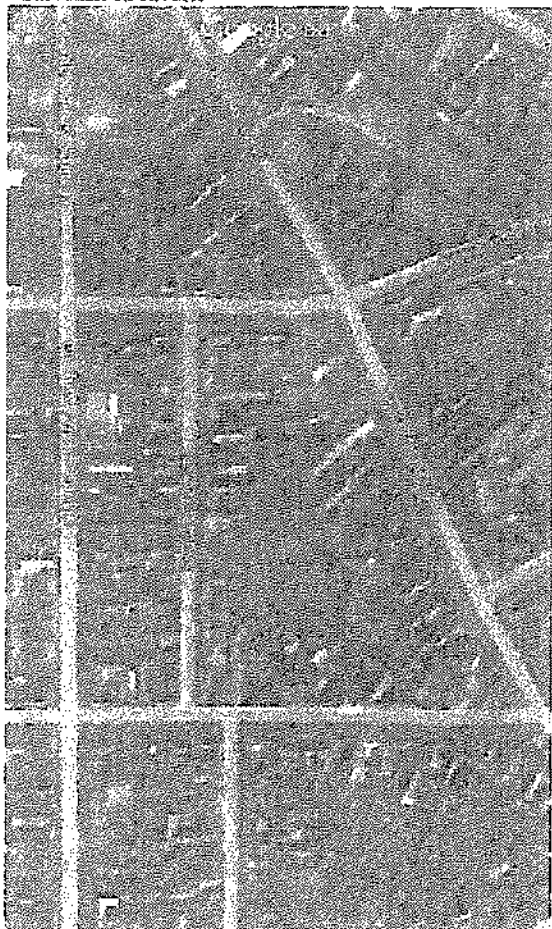
Pret: 75.000 euro

Real. Investments

Vand terenultracentral 190 000 € Negociabil

Arad, judet Arad Vizualizare foto La 15:50, 20 aprilie 2016. Numaranunt: 87218368

Salveaza ca favorit



Galerie

Oferit deProprietar

Extravilan /
intravilan

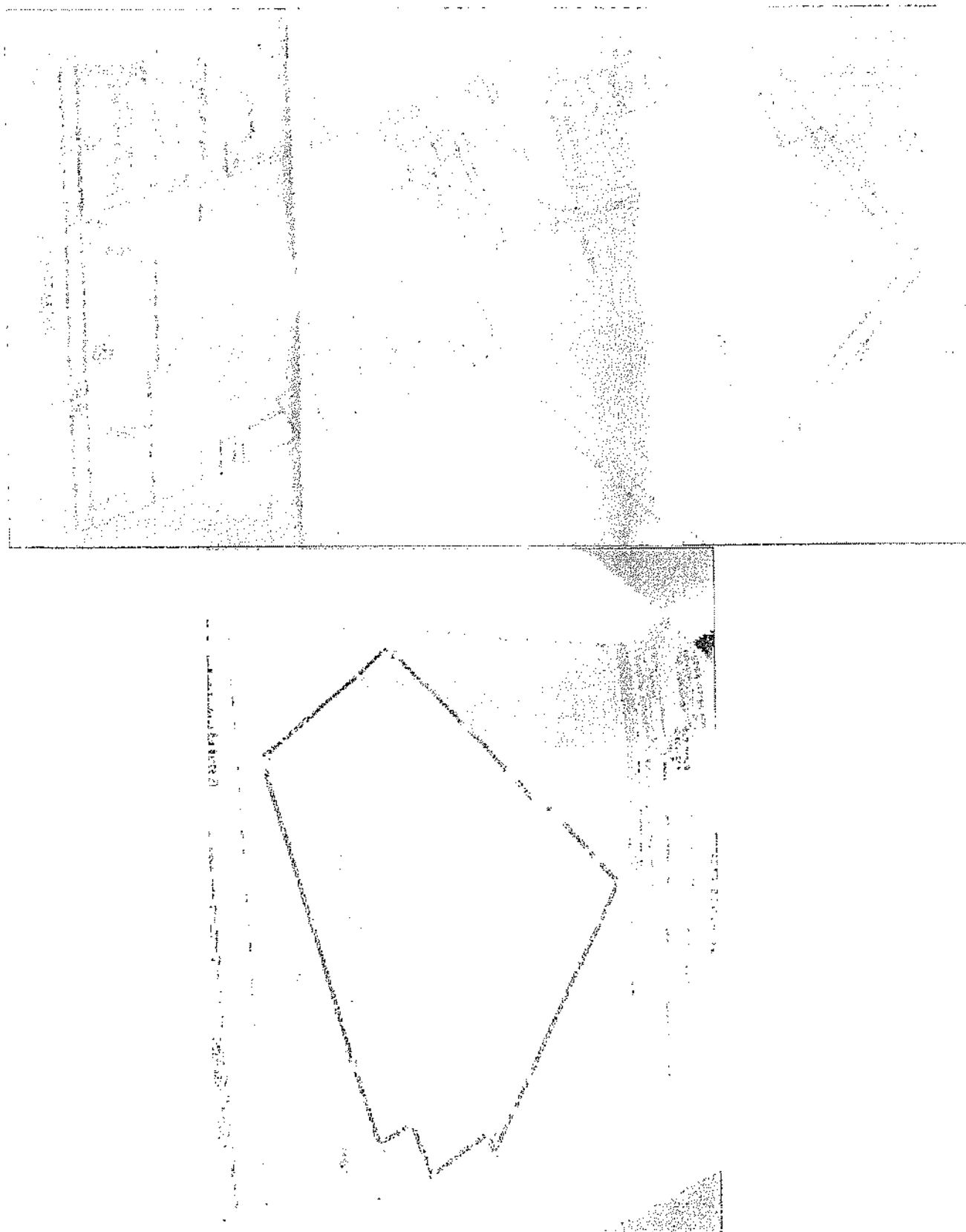
Intravilan

Suprafata2 040 m²

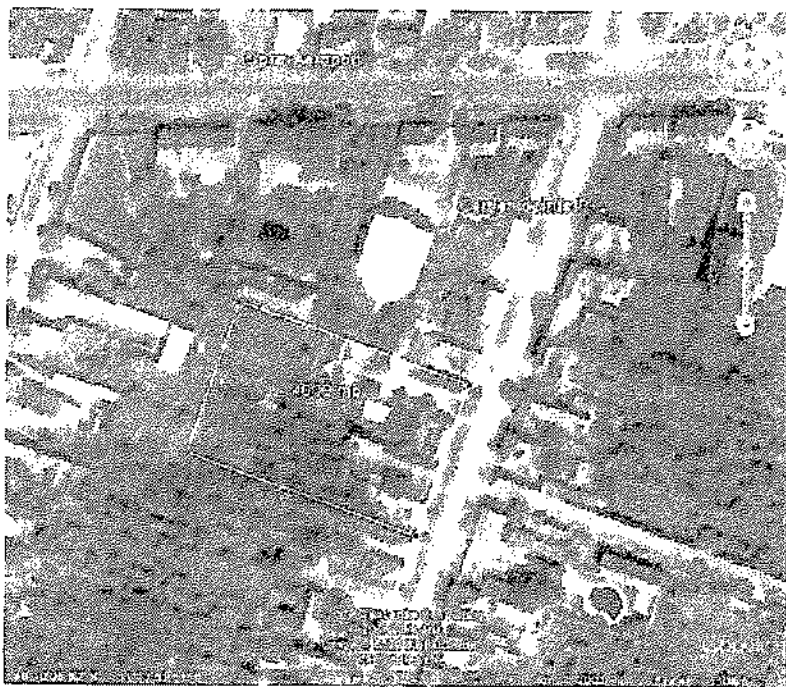
Terenul de afla pe str. Marasesti vis a vis de fabrica de ceasuri Victoria. Este excelent pr dezvoltare imobiliara. Toate utilitatile se afla chiar langa teren.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
disponibila pentru Android, IOS, si Windows Phone





Terenuri intravilane Arad, Zona Parneava 100 €



Teren intravilan cu construcții

Zona Parneava

Suprafața: 4000 mp

Front stradal: 50 m

Potabil construcții locuințe (P+2+M) sau supermarket.

Utilități complete

Pret: 100 euro/mp negociabil

- See more at: <http://www.teren-arad.ro/property/terenuri-intravilane-arad-zona-parneava-2/#sihash.A7nKcwSd.dpuf>



Teren pentru construcții blocuri

Suprafață: 3377 mp

Front strădal: 28.81 mp

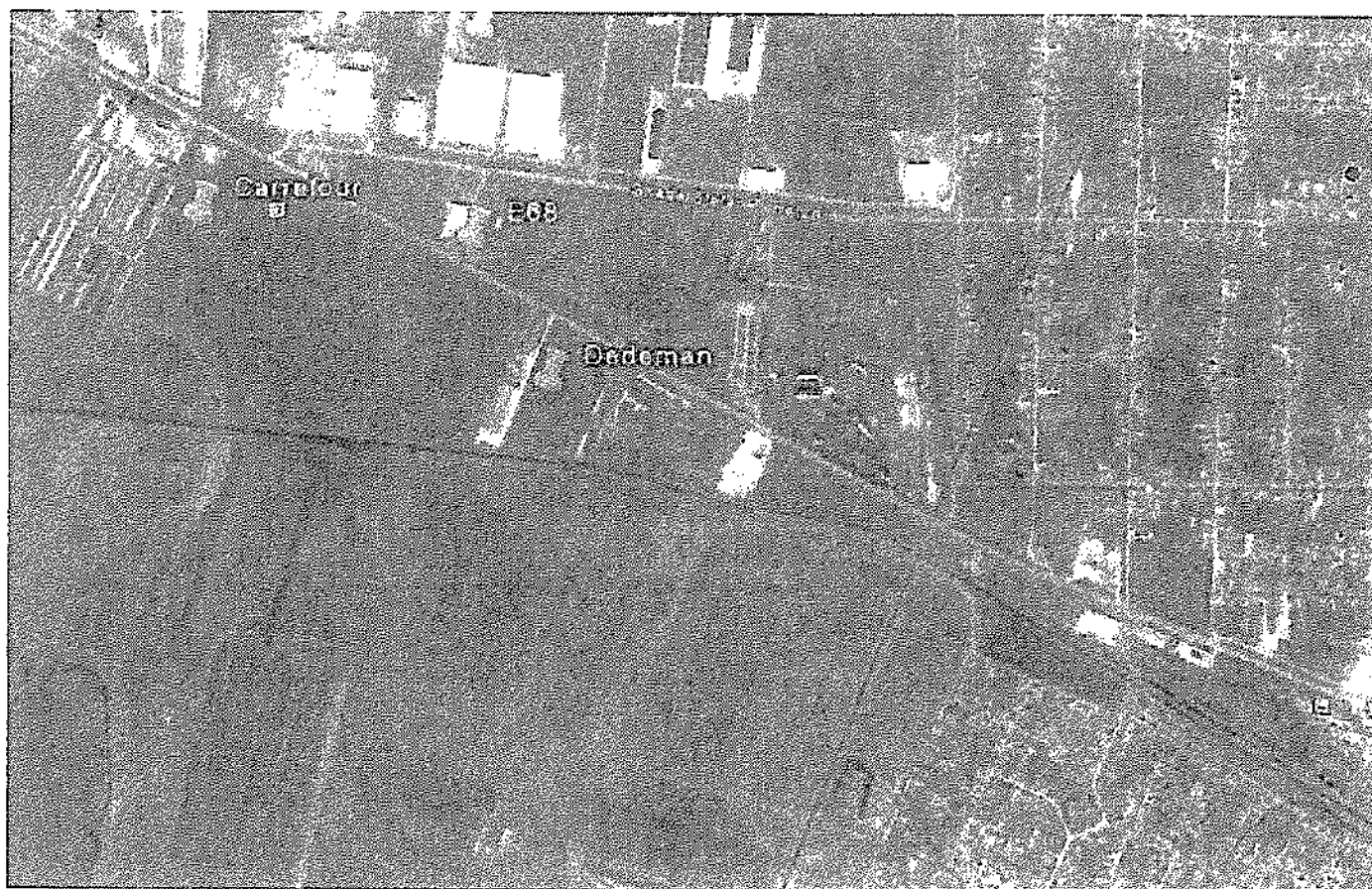
PUD: 3 blocuri P+2(96 apartamente)

Utilități complete

Preț: 310.000 euro

- See more at: <http://www.centrul-arad.ro/ro/tereni-avilane-intravilane-in-zona-centrala-si-mediana-a-municipiului-arad>

Terenuri intravilane Arad, Calea Aurel Vlaicu 90 €



- Previous
- Next

Teren intravilan de vanzare

Calea Aurel Vlaicu

Suprafata: 4000 mp

Anexe raport evaluare nr. 590 /II - mai 2016

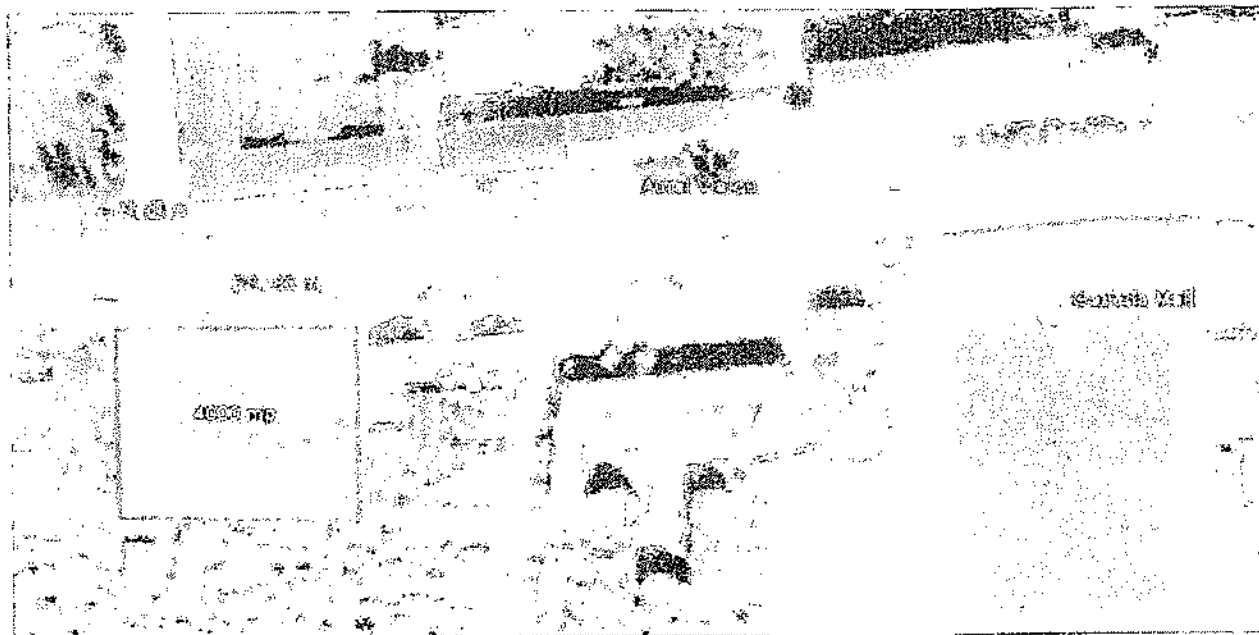


Front stradal (E 68): 80 m

Alte locații în zona: Galeria Mall, OMV, Verbita, Zona Industrială Vest, Carrefour, Dedeman, Bricostore.

Utilități complete: gaz, apă, canal, curent.

Pret: 90 euro/mp neg.



- See more at www.realestate.ro/real-estate/parneava-10342

Vand teren intravilan Parneava - 10342

Real Estate - Real Estate

Arad, Romania

10000 EUR

10000 EUR

Arad, Romania



REAL ESTATE

0744.555.443

Detalii

Vand teren intravilan în Parneava , în ST de 3 000 mp și 2 FS de 70 ml și 30 ml cu P.U.D pentru blocuri de locuințe P-2.

Pret : 110 euro mp.

Vand teren intravilan Aradul Nou-Malul Muresului - 10349



Arad, zona Aradul Nou - Vezi hartă

Actualizat în 11.01.2016

385.000 EUR

3150 EUR mp

Anunț publicat de



REAL INVESTMENTS

0744.555.443

Pentru a identifica o ofertă comună la adresa (X74.M03051), dați pe bătășel.ro

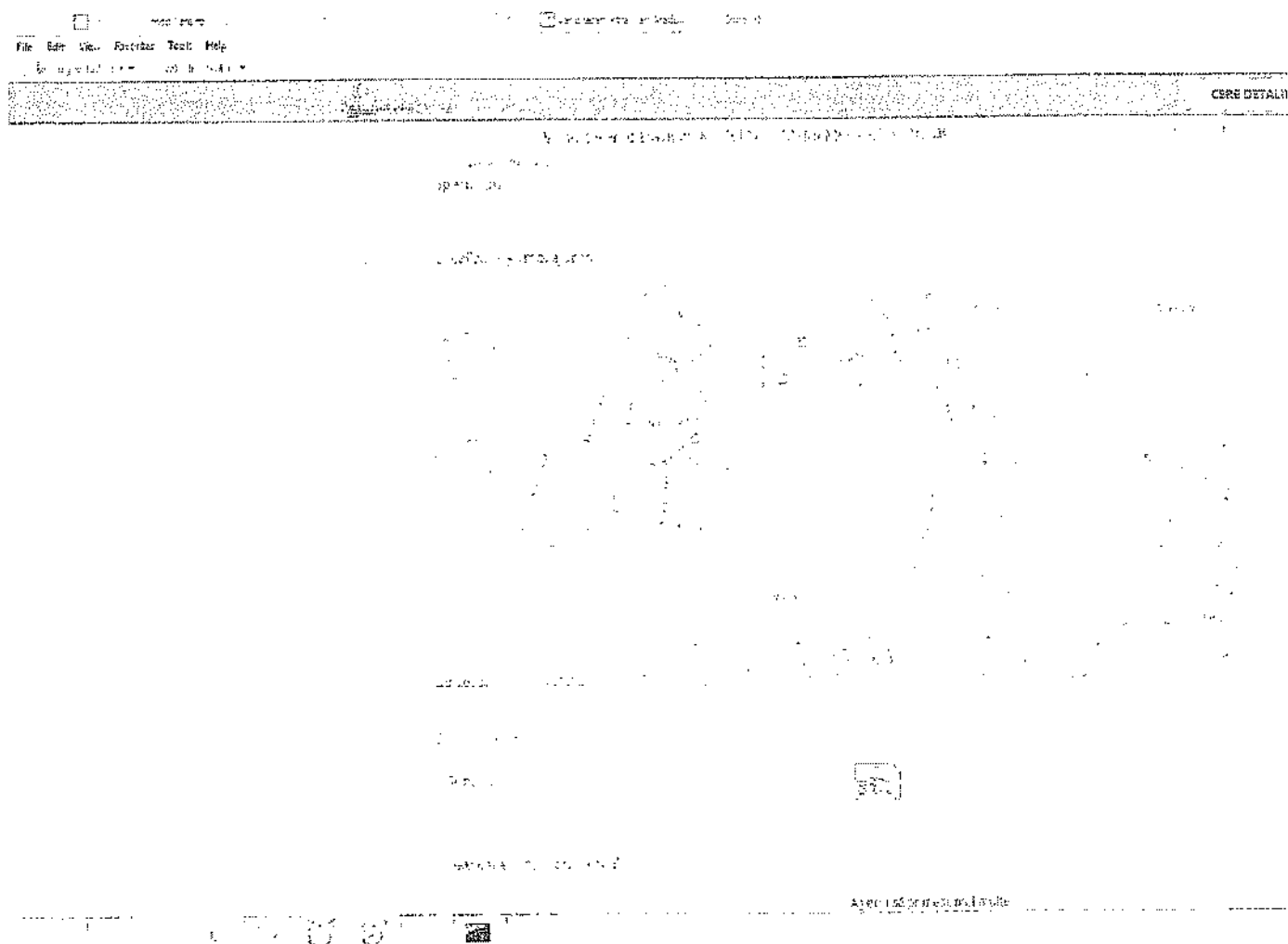


Detalii

Vand teren intravilan în zona Aradul Nou (pe malul Muresului), cu P.U.Z. pt blocuri de locuințe și spații comerciale în ST de 5 900 mp.

Pret : 150 euro mp.



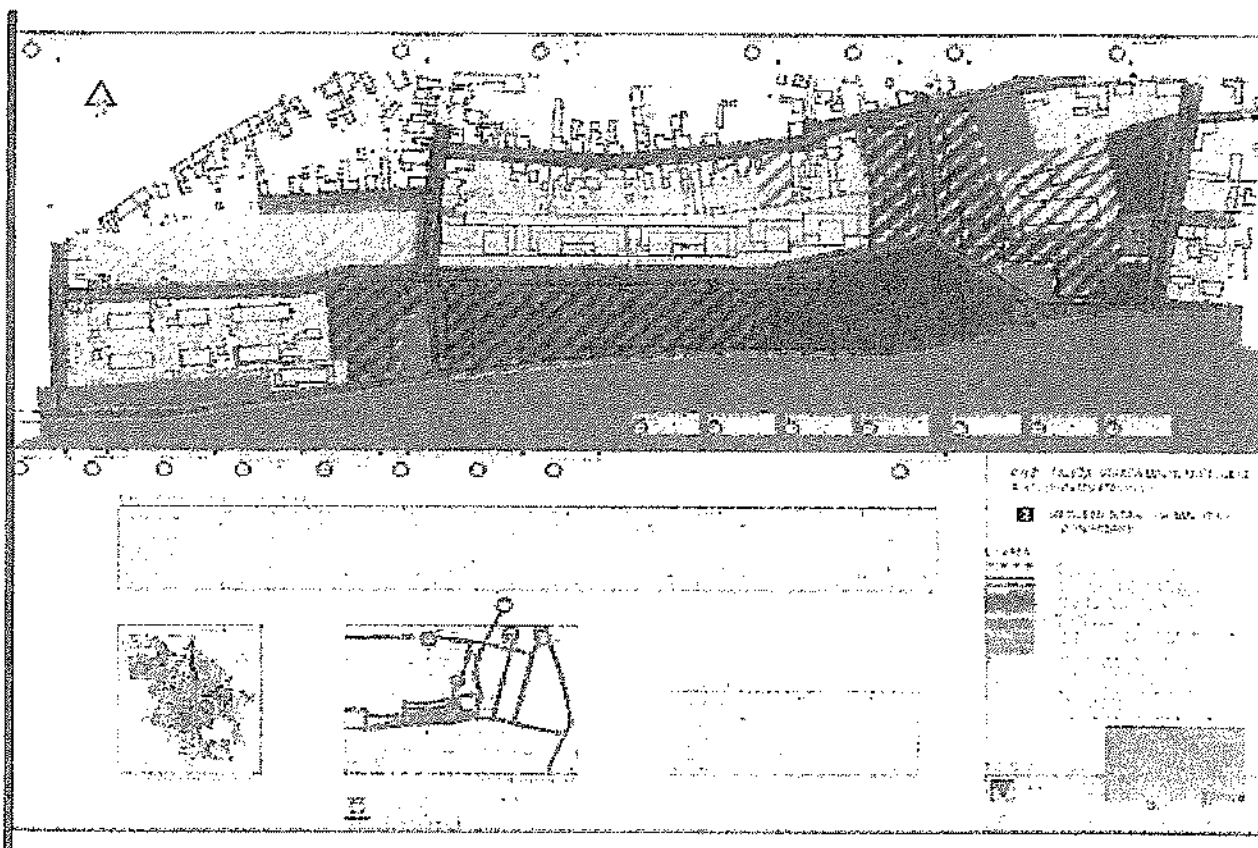


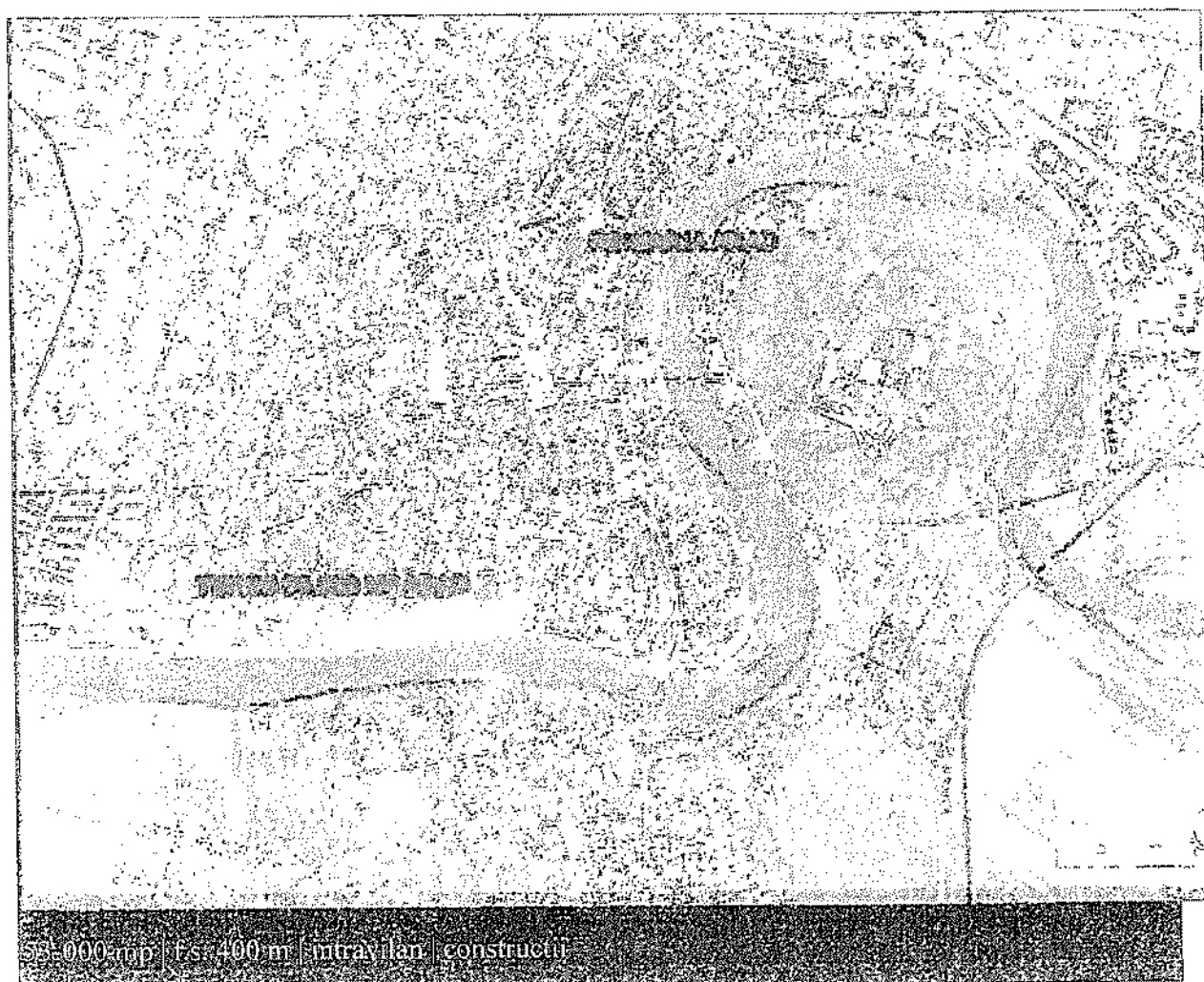
TEREN DE VANZARE - ULTRACENTRAL - ARAD

Arad, zona 3 Insule - Vezi hartă

4.770.000 EUR - TVA

90 EUR - TVA mp





ANEXA 1 - PLANUL DE AMPLASARE

MIRONIUC GROUP SRL

Adresa telefonica:

0254.34.534 (ext.)

Adresa e-mail: info@mironiucgroup.ro sau contact@mironiucgroup.ro

Detalii

TEREN - 53.000 MP, AMPLASAT IN ZONA CENTRALA DIN ARAD -PUZ FALEZA MALUL MURESULUI

Caracteristici

- Suprafata teren: 53.000 mp
- Lungime teren: 400 m
- Latime teren: 4
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vand teren Subcetate - 11867

Arad, zona Subcetate - Vezi hartă

Actualizat in 22.12.2015

1.100.000 EUR

*100 EUR· mp

Amplasament teren



REALIZABILITATE

Detalii

Terenul este în suprafața de 1172 m² Arad, în zona Subcetate, lângă Lăcășul, cu 120 m² de teren în zona centrală.

Preț: 100.000.000

Amplasament teren

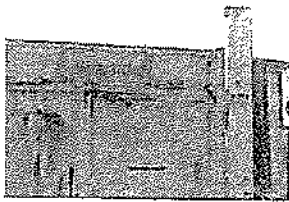
Amplasament

Amplasament

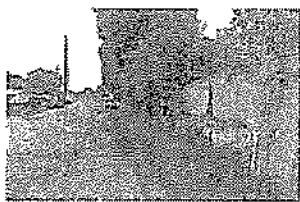
- a) Terenul este în suprafața de 1172 m²
- b) Terenul este în suprafața de 1172 m²
- c) Terenul este în suprafața de 1172 m²

Amplasament

Amplasament teren în suprafața de 1172 m²



Comparabile_mai_2016 (18)



Comparabile_mai_2016 (19)



Comparabile_mai_2016 (20)



Comparabile_mai_2016 (21)



Comparabile_mai_2016 (22)



Comparabile_mai_2016 (23)



Comparabile_mai_2016 (24)



Comparabile_mai_2016 (25)



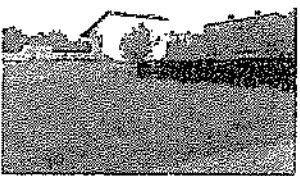
Comparabile_mai_2016 (26)



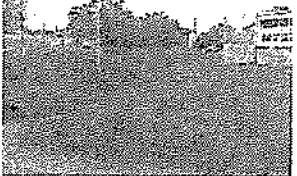
Comparabile_mai_2016 (27)



Comparabile_mai_2016 (28)



Comparabile_mai_2016 (29)



Comparabile_mai_2016 (30)



Comparabile_mai_2016 (31)



Comparabile_mai_2016 (32)



Comparabile_mai_2016 (1)



Comparabile_mai_2016 (2)



Comparabile_mai_2016 (3)



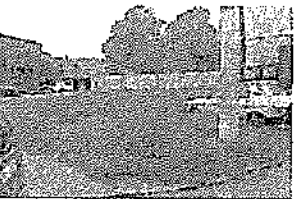
Comparabile_mai_2016 (4)



Comparabile_mai_2016 (5)



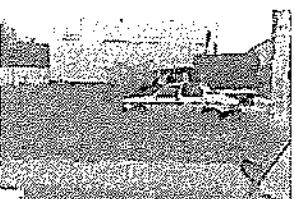
Comparabile_mai_2016 (6)



Comparabile_mai_2016 (7)



Comparabile_mai_2016 (8)



Comparabile_mai_2016 (9)



Comparabile_mai_2016 (10)



Comparabile_mai_2016 (11)



Comparabile_mai_2016 (12)



Comparabile_mai_2016 (13)



Comparabile_mai_2016 (14)



Comparabile_mai_2016 (15)



Comparabile_mai_2016 (16)



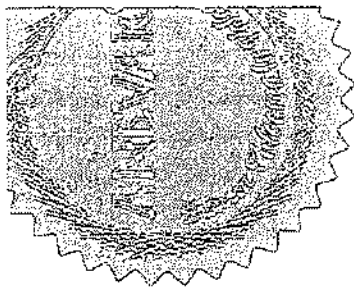
Comparabile_mai_2016 (17)





ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A ANTREPRENORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0414

Se acordă societății:

TRANSILVANIEN CONTACTS SRL

Cu sediul în județul Arad, cod unic de înregistrare 17240881

Data emiterii: 01.01.2016
Valabil până la: 31.12.2016

Președinte,
Daniel Munte



Certificate RO15/711041629



The management system of

TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L.

1/3, Stefan Augustin Doinas Blvd., Block B
Stair A, Ap. 17, Arad, 310013, Arad County, Romania



has been assessed and certified as meeting the requirements of

ISO 9001:2008

For the following activities

**Business and management consultancy. Drawing of: feasibility studies,
financial analysis and business plans, appraisal of enterprises,
profit centers and assets.**

Further clarifications regarding the scope of this certificate and the applicability of
ISO 9001:2008 requirements may be obtained by consulting the organisation

This certificate is valid from 29 September 2015 until 14 September 2018
and remains valid subject to satisfactory surveillance audits.
Re certification audit due before 06 July 2018
Issue 1. Certified since 29 September 2015

Authorized by

SGS United Kingdom Ltd. Systems & Services Certification
Rusmore Business Park, Epsom Road, Epsom, Surrey, Middlesex, Surrey, UK
1+44 (0)151 350-8666 1+44 (0)151 350-8600 www.sgs.com



0008

SGS 9001-3 01 0514

Page 1 of 1



This document is issued by the Company subject to the General Conditions of
Certification. The data presented in this document are the responsibility of the
Member and are drawn to the attention of the Client. The Company is not
responsible for the accuracy of the data presented in this document. The
Member is responsible for the accuracy of the data presented in this document.
The Company is not responsible for the accuracy of the data presented in this document.
The Member is responsible for the accuracy of the data presented in this document.
The Company is not responsible for the accuracy of the data presented in this document.

Curriculum vitae
Europass



Informații personale

Nume / Prenume	Puican Beatrice Iunona
Adresa	Strada Câmpia Turzii Nr.46A, Cod 310246, Arad, România
Telefon	Mobil: 0040 / 722 / 542130
Fax	0040 / 357 / 407506
E-mail	puicanbea@yahoo.com
Cetățenia	Română
Data nașterii	12 Noiembrie 1970

Experiența profesională

1999 până în prezent	
Perioada	
Funcția sau postul ocupat	Economist
Principalele activități și responsabilități	Coordonarea activității de distribuire a dividendelor alocate după repartizarea profitului Comunicare cu investitorii, rezidenți și nerezidenți
Numele și adresa angajatorului	Societatea de Investiții Financiare "Banat – Crișana" SA Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad
Tipul activității sau sectorul de activitate	Investiții financiare
Perioada	1997 – 1999 1993 – 1997
Funcția sau postul ocupat	Agent de valori mobiliare Referent
Principalele activități și responsabilități	Activități specifice de brokeraj, tranzacționare acțiuni pe piața de capital Preluare certificate de proprietate și preschimbare în acțiuni
Numele și adresa angajatorului	Interfond SA Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad Fondul Proprietății Private "Banat – Crișana" Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad
Tipul activității sau sectorul de activitate	Servicii și investiții financiare Investiții financiare
Educație și formare	
Perioada	1993 – 1998 2004 – 2005
Calificarea / diploma	Economist - diplomă de licență

obținută Expert Evaluator – certificat de absolvire
Expert Tehnic Judiciar – autorizație MJ

Domenii principale studiate / competențe dobândite Management turistic și comercial
Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Intreprinderii,
Tutore – secțiunea E.P.I.- coordonarea activității de stagiu

Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare Universitatea “Babeș - Bolyai” Cluj – Napoca – Facultatea de Științe Economice
Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR
Ministerul Justiției

Nivelul de clasificare a formei de învățământ / formare Superior
Specializare

Perioada 2010-2011

Calificarea / diploma obținută Master Finanțarea și Managementul Proiectelor

Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare Universitatea „Aurel Vlaicu” Arad
Facultatea de Științe Economice

Aptitudini și competențe personale

Limba(i) maternă(e)

Română

Limba(i) străină(e) cunoscute
Autoevaluare

Germană, Engleză, Franceză, Maghiară

Nivel european (*)

Germană, Franceză
Engleză, Maghiară

Comprehensiune		Vorbire		Scris
Abilități de ascultare	Abilități de citire	Interacțiune	Exprimare	
Foarte bune	Foarte bune	Foarte bună	Foarte bună	Foarte bine
Bune	Bune	Bună	Bună	Bine

(*) Cadrului european de referință pentru limbi

Competențe și abilități sociale

Abilități de comunicare, spirit de echipă dobândite în timpul colaborării cu alte persoane, în diferite medii în care comunicarea este importantă și în situații în care munca în echipă este esențială, adaptabilitate rapidă la orice condiții de muncă dobândită în cadrul colectivului în care mi-am desfășurat activitatea până în prezent.

Competențe și aptitudini organizatorice

Abilități de organizare și coordonare acțiuni, abilități de lider, dobândite la locul de muncă actual.

Competențe și cunoștințe de utilizare a calculatorului

Procesare texte, redactare, editare word, excel, internet, dobândite în cadrul studiilor absolvite și perfecționate la locul actual de muncă

Competențe și aptitudini artistice

Simț estetic și muzical

Permis de conducere

Categoria B

Portofoliu de lucrări

Peste 600 de rapoarte de evaluare proprietăți imobiliare, active imobilizate și circulante pentru raportare financiară, tranzacții, declanșarea procedurii de insolvență și evaluarea afacerii.





Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842
• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •



The International
Certification Network

Serviciul Societăți Comerciale
Monitorizare Servicii de Utilități Publice

Nr. 27915/22.04.2016

CATRE

Domnul TURCAS FLORIN MARIUS
ARAD, Str. Gh. Doja nr. 62

Referitor la: Raportul de evaluare proprietati imobiliare - teren situat in Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, in suprafata de 7.447 mp – Contract de servicii nr. 15215/07.03.2016

Avand in vedere punctul de vedere al Asociației Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, privind conformitatea cu standardele, metodele si tehnicile de evaluare adoptate de ANEVAR, a raportului de evaluare pentru terenul cu suprafata de 7.447 mp din Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, jud. Arad proprietatea SC Recons SA Arad,

Va rugăm sa luați legătura cu Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania și să vă adaptați raportul de evaluare ținând seama de observațiile ANEVAR cu privire la neconformitățile identificate, până la data de 29.04.2016 .

Anexăm prezentei adresa nr. 425/20.04.2016 a Asociației Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 27915/21.04.2016 .

Vă mulțumim pentru colaborare.

Cu stima,

DIRECTOR EXECUTIV,
Eliza BARBURA



SEF SERVICIU,
Corneliu NEAMȚIU



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad -România – Bd. Revoluției 75 – tel. +40-257-281850- fax +40-257-284744

www.primariaarad.ro – pma@primariaarad.ro

DIRECȚIA COMUNICARE

Nr. 29679/27.04.2016

CATRE

SC RECONS SA ARAD

B-DUL IULIU MANIU, FN, ARAD

DOMNULUI Director general Puha Nicolai

Referitor la: Raportul de evaluare nr. 590, pentru terenul intravilan amplasat in Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, in suprafata de 7.447 mp

Avand in vedere punctul de vedere al Asociației Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, privind conformitatea cu standardele, metodele si tehnicile de evaluare adoptate de ANEVAR, asupra Raportului de evaluare intocmit de SC Transilvanien Contacts SRL Arad, pentru terenul intravilan amplasat in Municipiul Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, in suprafata de 7.447 mp,

Va rugam sa luați legătura cu evaluatorul autorizat ANEVAR - SC Transilvanien Contacts SRL Arad, in scopul refacerii cat mai urgent posibil a evaluarii, ținând seama de observațiile ANEVAR .

Anexăm prezentei adresa nr. 425/20.04.2016 a Asociației Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 27915/21.04.2016 .

Vă mulțumim pentru colaborare.

Cu stima,

DIRECTOR EXECUTIV,

Eliza BARBURA



SEF SERVICIU,
Corneliu NEAMȚIU

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărițescu Nr. 7, sector 1 București, 011158,
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Nr. înregistrare 425
Zi 20 Luna 03 An 2016

Comunicare
B. Strelaș
Comunicare
Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD,

În atenția domnului Primar Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
S. III
27.9.15
21.04.2016

Referitor la adresa dvs. nr. 22757/05.04.2016, cu privire la rapoartele de evaluare întocmite de către d-l TURCAȘ FLORIN MARIUS, membru titular ANEVAR, având legitimația nr. 16866 și, respectiv, TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, autorizația nr. 0414, prin evaluator autorizat, PUICAN BEATRICE IUNONA, membru titular ANEVAR, având legitimația nr. 15592, pentru terenul cu suprafața de 7.447 mp din Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 11, jud. Arad, proprietate a "RECONS" SA Arad.

În relație cu Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR, conform art. 5, alin. (1), lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, valabile la datele celor două evaluări, cu metodele și tehnicile consacrate în evaluarea de bunuri, în ambele rapoarte de evaluare menționate am identificat unele neconformități care ar fi putut devia valorile recomandate.

Pentru a veni în sprijinul dvs., am contactat evaluatorul autorizat, PUICAN BEATRICE IUNONA - TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, căruia i-am comunicat neconformitățile constatate, acesta urmând să refacă evaluarea, ținând seama de observațiile Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România.

Vă stăm la dispoziție pentru orice alte informații.

Cu stimă,

Președinte ANEVAR,

Daniel Manafte





MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad - România – Bd. Revoluției 75 – tel. +40-257-281850- fax +40-257-284744
www.primariaarad.ro – pma@primariaarad.ro

Nr. 22757/ 05.04.2016

CATRE

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Str. Scarlatescu, nr. 7, sector 1, Bucuresti, Romania

Tel : +40(0) 21 315 65 64; +40(0)21 315 65 05;

Fax: +40(0) 21 311 13 40;

Având în vedere intenția Municipiului Arad cu privire la includerea în domeniul public a terenului situat în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11, prin transfer cu plată din patrimoniul SC Recons SA,

Prin prezenta vă transmitem Raportul de evaluare nr. 590/2015, întocmit de evaluator autorizat Puican Beatrice Iunova – legitimația nr. 15592, comandat de SC Recons SA Arad și Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Florin Marius Turcas – legitimația nr. 16866, în baza Contractului de servicii nr. 15215/2016 încheiat cu Primaria Municipiului Arad, având ca obiect evaluarea terenului intravilan amplasat în Municipiul Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, județul Arad, în suprafața de 7.447 mp, aflat în patrimoniul SC Recons SA Arad, cu scopul de a stabili valoarea de transfer a activului,

și va rugăm să ne comunicați punctul Dvs. de vedere cu privire la modul de stabilire a valorii de transfer, respectiv conformitatea rapoartelor cu standardele, metodele și tehnicile de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
Gheorghe FALCA

05 APR. 2016



Nume președinte	Funcția	Semnătură	Data
ELIZA BARBURA	Director executiv		
CORNELIU NEAMȚIU	Șef serviciu		

Str. Comuniste
14

28.03.2016
S. Strelati comunal
JLH

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD	
17830	S. I
data	16 MAR. 2016
Anexa	Indicativ

Către

Primăria Arad

Subsemnatul Turcas Florin
vă înaintez Raportul de Evaluare
al terenului situat în Arad,
str. M. Scaeraba, nr. 11, CF 313153,
la cererea Serviciului Societăți
Comerciale.

Arad, 16.03.2016.



Turcas, Florin

**Primăria Municipiului
Arad**

RAPORT EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

**Estimarea valorii de piață a proprietății
imobiliare pentru transfer cu plată**

Ing.ec. Florin Marius Turcaș

Evaluator acreditat ANEVAR, expert EI, MAA

Evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI, EIF

Expert tehnic judiciar evaluarea proprietății imobiliare

Arad 310045, Doja 52

tel: +4 0723634593

e-mail: turcasflo@gmail.com

fax: 0372251148

Martie 2016

SINTEZA RAPORTULUI

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați	5
1.3. Scopul evaluării.....	5
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	5
1.5. Tipul valorii.....	5
1.6. Data evaluării	9
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	9
1.8. Natura și sursa de informații pe care se va baza evaluarea	9
1.9. Ipoteze speciale	11
1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	11
1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	12
2. Prezentarea datelor.....	12
2.1. Identificarea activului subiect. Descriere.....	12
2.2. Date despre amplasare	13
2.3. Aspecte privind utilizarea	13
2.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare și oferte sau cotații curente	14
3. ANALIZA PIETEI ACTIVELORE.....	14
3.1. Factori de dinamizare a pieței imobiliare în 2015÷2016	14
4. Abordări. Reconcilierea valorilor. Analiza de sensibilitate și risc	17
4.1. Evaluarea terenurilor.....	17
4.2. Abordarea prin comparație.....	20
4.3. Abordarea prin cost	21
4.4. Abordarea prin venit	21
4.5. Reconcilierea valorilor. Valorile propuse	22
4.6. Analiza de sensibilitate și risc a rezultatelor.....	22
5. Rezultatele evaluării	23
6. ANEXE.....	24

Proprietatea evaluată:

Proprietatea imobiliară: TEREN ÎN INTRAVILAN –
Arad, str. M. Scaevola, nr.11, în suprafață de 7,447 mp
– conform extras CF nr. 313153

Proprietar:

RECONS SA

Data dobândirii proprietății:

Întabulare drept de proprietate, cu titlu de
atestare conf. HG 834/1991, în rangul înch. Cf.
nr.6614/1999, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1.

Clienții lucrării:

Primăria Municipiului Arad și Recons SA, clienți
interesați în ratificarea transferului de
proprietate.

Data evaluării:

15.03.2016

Perioada inspecției proprietății:

Martie 2016

Moneda evaluării:

EURO, la cursul de 4,4705 lei/euro

Scopul evaluării:

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
în vederea vânzării.

Metode de evaluare utilizate:

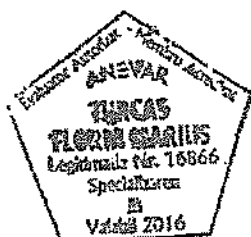
Metoda comparațiilor directe

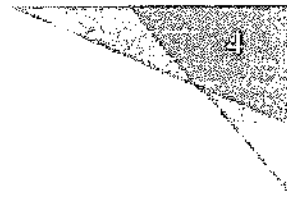
Valori recomandate:

692.571 euro, sau, corespunzător:
3.096.139 lei, la un curs de 4,4705 lei/euro

Executantul evaluării:

Evaluator acreditat ANEVAR, expert EI, MAA
Evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI, EIF
Expert tehnic judiciar evaluarea proprietății
imobiliare





1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

TURCAȘ FLORIN MARIUS, inginer mecanic, economist, membru acreditat ANEVAR - Evaluarea întreprinderii, membru titular ANEVAR - Evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea activelor financiare, verificarea evaluărilor, leg. 16866, cu asigurare de răspundere profesională valabilă pentru anul 2016 și expert tehnic judiciar - Evaluarea proprietăților imobiliare, Autorizația nr. 62918072014 Seria 670714103313062014.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am vreun interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară, subiect al prezentului raport, sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR¹. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Evaluatorul este independent în raport cu utilizatorii raportului:

- Evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu sunt acționari, asociați sau persoane implicate cu părțile interesate sau cu persoanele implicate cu acestea;
- Onorariul evaluatorului nu depinde în vreun fel de un acord, aranjament sau înțelegere care conferă evaluatorului ori unei persoane implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ori pentru finalizarea tranzacției;
- Evaluatorul sau orice persoane implicate cu acesta nu sunt acționari cu poziție semnificativă, administratori și nu dețin o altă funcție cu putere de decizie într-un intermediar interesat în tranzacție;
- Evaluatorul nu este auditorul financiar al ofertantului și nici persoană implicată cu auditorul;
- Evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu are în derulare și nu a derulat în ultimele 24 de luni cu emitentul, acționarii săi ori cu persoanele implicate activități comerciale, cu excepția celor legate de evaluări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea altei persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

CLIENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD, cu adresa: 310130 ARAD, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad.

UTILIZATORI : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD și RECONS SA interesați în ratificarea transferului de proprietate.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare îl constituie evaluarea terenului intravilan în suprafață de 7.447 mp, situat pe str. M. Scaevola, nr.11, municipiul Arad, înregistrat în evidența contabilă a societății RECONS SA, în scopul vânzării.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport aparține societății RECONS SA. și reprezintă un teren intravilan cu suprafața (în acte și măsurată) de 7.447 mp, așa cum apare și în Extrasul de Carte Funciară pentru Informare cu nr. 313153, nr. cadastral Top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, anexat la prezentul raport de evaluare.

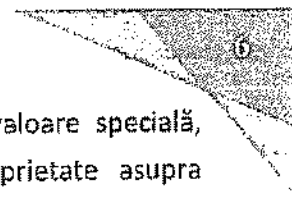
Proprietatea aparține RECONS SA, fiind dobândit cu titlu de atestare conf. HG 834/1991, în rangul înch. cf. nr. 6614/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

1.5. Tipul valorii

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare conform Standardelor de Evaluare. Definiții conform Standardelor de Evaluare:

- **Tip al valorii** = o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.
- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
 - o **Valoarea de investiție** este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.
 - o **Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special



este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

- o **Valoarea sinergiei** este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci aceasta este un exemplu de valoare specială.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metode. Abordări. Formule de calcul

1. **Metoda costului de înlocuire net** este deseori utilizată pentru proprietățile specializate, pentru care tranzacțiile relevante sunt rare sau care se tranzacționează în general ca părți ale unei afaceri în continuitate (fiind deci dificil de fundamentat analiza prin venit). Aplicarea tehnicii presupune²:

- Stabilirea costului de înlocuire brut al unui activ similar celui evaluat. CIB va conține atât elementele directe (materiale, muncă, transport, taxe) cât cele indirecte (design, engineering, dobânzi pe perioada construcției, profitul antreprenorului).
- Componentizarea activului, dacă activul are părți componente materiale diverse ale căror valori pot fi rezonabil estimate.
- Calculul depreciierilor, care semnifică corecții ale CIB pentru a reflecta învechirea (demodarea) fizică a activului evaluat:
 - deprecierea fizică, reprezentând pierderea de valoare datorită reducerii capacității activului de a produce la capacitatea nominală;
 - deprecierea funcțională (tehnică), reprezentând pierderea de valoare datorită ineficienței subiectului evaluat comparativ cu alte active mai eficiente sau mai ieftine;
 - deprecierea economică, datorată cauzelor externe (de exemplu, condițiile economice ale industriei sau afacerii în care operează).

Uzual, deprecierea se apreciază prin compararea duratei de viață rămasă la data evaluării cu durata totală de viață a activului.

- Stabilirea celei mai bune utilizări a activului, definită ca fiind utilizarea activului care îl maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Costul de înlocuire net este determinat din formula:

$$CIN = CIB(1 - D_f) \cdot (1 - D_t) \cdot (1 - D_e) \quad (1)$$

în care CIN = costul de înlocuire net, CIB = costul de înlocuire brut (de nou), D_f = deprecierea fizică, D_t = deprecierea tehnică, D_e = deprecierea economică.

Valoarea activului va rezulta în acest caz ca fiind valoarea totală a activelor V_{pa} minus valoarea datoriilor totale V_{pd} , toate elementele fiind estimate la valoarea de piață:

$$V_i = V_{pa} - V_{pd} \quad (2)$$

2. Metoda discounted cash flow (DCF, fluxul de numerar actualizat) este frecvent utilizată pentru evaluarea întreprinderilor, a drepturilor asupra proprietăților imobiliare și a activelor necorporale³. Valoarea întreprinderii prin actualizarea fluxului de numerar se bazează pe formula:

$$V_i = \sum_{p=1}^n \frac{CFNI_p}{(1+k)^p} + \frac{V_{t_n}}{(1+k)^n} \quad (3)$$

în care V_i = valoarea întreprinderii (a capitalului investit), n = durata în ani a perioadei de previziune explicită, $CFNI_p$ = cash-flow-ul net la dispoziția firmei în anul i , V_t = valoarea terminală la finele anului n , k = rata de actualizare.

Cash-flow-ul net pentru firmă (Free Cash Flow to the Firm) se estimează pe principiul anticipării și se calculează uzual prin metoda indirectă: profitul net normalizat plus amortizarea minus cheltuielile de capital minus creșterea fondului de rulment net plus creșterea creditelor pe termen lung minus dividendele pentru acțiunile preferențiale. Cash-flow-ul pentru acționari se calculează prin deducerea din cash-flow-ul pentru firmă a dobânzilor și restituirilor de credite. Rata de actualizare (discount rate) se calculează ca medie ponderată:

$$k = k_c \cdot \frac{CP}{V_i} + k_p \cdot \frac{CPr}{V_i} + k_d \cdot (1-S) \cdot \frac{CT}{V_i} \quad (4)$$

în care k = costul mediu ponderat al capitalului, k_c = costul capitalului propriu, CP = valoarea de piață a capitalului propriu (asimilabilă capitalizării bursiere), k_p = costul capitalului preferențial, CPr = valoarea de piață a capitalului preferențial, k_d = costul creditului înainte de impozitare, CT = total credite, S = cota impozitului pe profit, V_i = valoarea de piață a întreprinderii (a capitalului investit).

Costul capitalului propriu se determină:

- din comparațiile de piață;
- poate fi construit în trepte: rata de bază fără risc plus rate de risc specifice:
 - modelul CAPM (Capital Asset Pricing Model)

$$k_c = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + P_{rc} + P_{rn} \quad (5)$$

unde R_f este rata nominală de bază fără risc, β = riscul sistematic al investiției, R_m = rata medie a rentabilității pe piața bursieră, $(R_m - R_f)$ = prima de risc pe piața bursieră, P_{rc} = prima de risc adițional pentru întreprinderi mici cotate, P_{rn} = prima de risc nesistematic pentru întreprinderi necotate;

- modelul APM (Arbitrage Pricing Model):

$$k_c = R_f + \sum P_i \cdot \beta_i \quad (6)$$

cu P_i = prima de risc asociată factorilor economici, β_i = sensibilitatea emitentului față de factorii de risc;

- poate fi estimat prin modelul Gordon de creștere a dividendului:

$$k = \frac{D \cdot (1 + g)}{C_{ex}} + g \quad (7)$$

unde D = dividendul curent per acțiune, g = rata anuală previzionată de creștere constantă a dividendelor, C_{ex} = cursul de piață ex-dividend al acțiunii.

Relația dintre rata nominală și rata reală (în termeni constanți) este dată de ecuația lui Fischer⁴:

$$(1 + n) = (1 + r) \cdot (1 + f) \quad (8)$$

în care n = rata nominală, r = rata reală, f = rata inflației.

Valoarea terminală V_t poate fi determinată prin metode patrimoniale (numai în caz de lichidare a afacerii), prin comparație sau pe bază de venit (capitalizarea profitului sau cash-flow-ului net).

2'. Metoda capitalizării profitului este o variantă simplificată a DCF, aplicabilă atunci când întreprinderea se află în stadiul de croazieră, iar profitul reprezentativ poate fi justificat temeinic:

$$V_i = \frac{P \cdot (1 + g)}{c = k - g} \quad (9)$$

în care P = valoarea reprezentativă a profitului din anul de bază, g = rata anuală previzionată de creștere constantă perpetuă, c = rata de capitalizare.

3. Metoda comparației

Abordarea prin piață compară activul subiect cu întreprinderi, participații, acțiuni sau active similare, care au fost tranzacționate pe piață și cu orice tranzacții relevante (sau oferte) cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi (sau componente ale acesteia). Pentru relevanță, comparabilele trebuie să aibe caracteristici cantitative și calitative asemănătoare cu subiectul, datele trebuie să poată fi verificate, iar tranzacțiile trebuie să fi fost nepărtinitoare. Evaluarea se bazează pe utilizarea multiplicatorilor (ratelor de valoare) determinați pentru comparabile, selectați după criteriul consistenței interne și aplicați întreprinderii subiect:

$$M = \frac{P_{ac} \text{ sau } V_{ic}}{P_{ir}}; \quad V_i \text{ sau } P_a = M \cdot P_{ir} \quad (10)$$

unde M = multiplicator, P_a = prețul activului, V_i = valoarea întreprinderii (valoarea de piață a capitalului), P_{ir} = parametru economic relevant; indicele suplimentar c se referă la comparabile.

Cei mai dese utilizate rate sunt cele legate de eficiența economică (profit - PER, EBIT, EBITDA), valoarea activelor (P/BV) sau de dividende (DY):

$$PER = \frac{P_{ps}}{EPS} \quad P/BV = \frac{MC}{TE} \quad DY = \frac{D_{ps}}{P_{ps}} \quad (11)$$

în care: PER = Price Earning Ratio, P_{ps} = prețul acțiunii (cursul bursier), EPS = câștigul pe acțiune, P/BV = Price per Book Value, MC = capitalizarea bursieră, TE = activ net contabil, DY = Dividend Yield, D_{ps} = dividendul pe acțiune.

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 08.03.2016 – 15.03.2016.

Data estimării valorii este 15.03.2016.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La inspecție s-au vizualizat amplasamentul terenului și vecinătățile, s-au realizat fotografii și s-au adunat informații privind istoricul de utilizare.

La baza estimării valorii proprietății imobiliare au stat următoarele documente și date descriptive:

- Extras de CF pentru Informare nr. 313153/16.12.2015;
 - Dreptul de proprietate: deplin;
 - 7.447 mp suprafața măsurată;
 - Cotă 1/1;
 - Asupra proprietății nu sunt instituite ipotecă, sau alte interdicții;
- Contract de închiriere nr.82/28.09.2012, încheiat între Recons SA și Primăria Municipiului Arad având ca obiect închirierea terenului sus-menționat;
- Notă de fundamentare emisă de Primăria Municipiului Arad, referitoare la aprobarea propunerii de contractare a raportului de evaluare a terenului sus-menționat;
- Documentul emis de Primăria Municipiului Arad: *Punct de vedere asupra Proiectului de Hotărâre privind achiziția terenului aferent imobilului situat pe str. M. Scaevola, nr.11 de la Recons SA;*
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad cu nr.390/22.12.2015 – *privind acordarea unui mandat special reprezentanților în adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea unor măsuri privitoare la SC Recons SA.*

1.8. Natura și sursa de informații pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date și informații care sunt utilizate în abordările folosite sunt date reale dar și date ipotetice, respectiv, dintre datele de intrare reale menționăm: prețurile obținute pentru proprietăți similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de proprietate, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre datele de intrare ipotetice enumerăm: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea percepută față de risc a participanților de pe piață. Trebuie știut că o credibilitate mai mare i se poate acorda, în mod normal, datelor de intrare reale, dar totuși, când acestea sunt mai

Raport de evaluare active

puțin relevante, de exemplu, când informațiile despre tranzacțiile reale sunt vechi sau când fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori când informația despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanță mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispoziție de către client și proprietar, date completate prin inspecția activelor, după care s-au făcut completări cu date din piață ce au asemănări cu activele inspectate, cu alte informații existente din literatura de specialitate și din bazele de date ale evaluatorilor.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu recomandările și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2015 care încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013⁵, care includ următoarele standarde: IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310* și care sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare în România în conformitate cu OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), cu Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/20.03.2015 publicată în Monitorul Oficial nr. 208/30.03.2015 prin care s-au adoptat Standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România; cu Hotărârea nr. 353/2012 din 18/04/2012 versiune actualizată la data de 18/04/2013, în concordanță cu CODUL DE ETICĂ al profesiei de evaluator autorizat, precum și pe baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară⁶.

Alte acte și documente avute la dispoziție:

- Contractul de evaluare,
- Grila notarilor publici din Arad;
- site-uri Internet: www.insse.ro, www.imobiliare.ro, www.executari.com, www.olx.ro, pentru identificarea de active similare activelor analizate, oferite spre vânzare.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate cu date incomplete sau greșite.

Solicitantul a cerut, în scopul acestei evaluări, ca evaluatorul să presupună că nu există niciun fel de contaminații sau probleme de mediu. 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 contaminație, prin urmare valorile sunt estimate presupunând că nu există așa ceva. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru existența vreunui contaminant, iar dacă, ulterior, se va stabili că acesta există, prezența lui ar putea diminua valorile prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul nu a făcut vreo investigație și nu a inspectat părțile acoperite, neexpuse ale terenului.

Raport de evaluare active

Raportul este confidențial pentru evaluator și pentru utilizatorii menționați 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. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Informațiile și datele care stau la baza materialelor prezentate în acest material au fost obținute sau provin din surse considerate de încredere, însă evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele obligații sau pierderi rezultate în urma folosirii acestora.

Acest document nu reprezintă o ofertă sau o propunere de subscriere, și nu poate fi considerat ca bază a unui contract sau angajament de orice natură.

1.9. Ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze:

- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel. Evaluatorul nu își asumă vreo răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate;

- Activul este evaluat fără datorii;

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe;

- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele informații și specificații avute la dispoziție.

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale informațiilor și toate contractele de închiriere sau alte amendamente, dacă există, care împovărează proprietatea.

- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică așa cum a fost dată de către evaluator și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată, altfel decât în Raport, va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în Raport.

- Estimările conținute în Raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe elementele cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste estimări sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente,

Raport de evaluare active

circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, ediția 2015 aplicate în prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 100 – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) și SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103), STANDARDELE PENTRU ACTIVE, GLOSAR 2015.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea activului subiect. Descriere

Terenul, aflat în proprietatea RECONS SA, cu sediul pe B-dul Iuliu Maniu nr. FN, nr. Reg. Com. J02/91/1996 și CUI RO – 8189348, fiind amplasat în municipiul Arad, str. M. Scaevola, nr.11, într-o zonă relativ centrală, cu destinație rezidențială comercială și de servicii.

Societatea Recons SA deține următorul portofoliu de produse și servicii⁷:

- Construcții,
- Reabilitari fațade,
- Atelier confecții metalice,
- Ateliere tâmplarie lemn și PVC,
- Instalații,
- Zidări,
- Hidroizolații

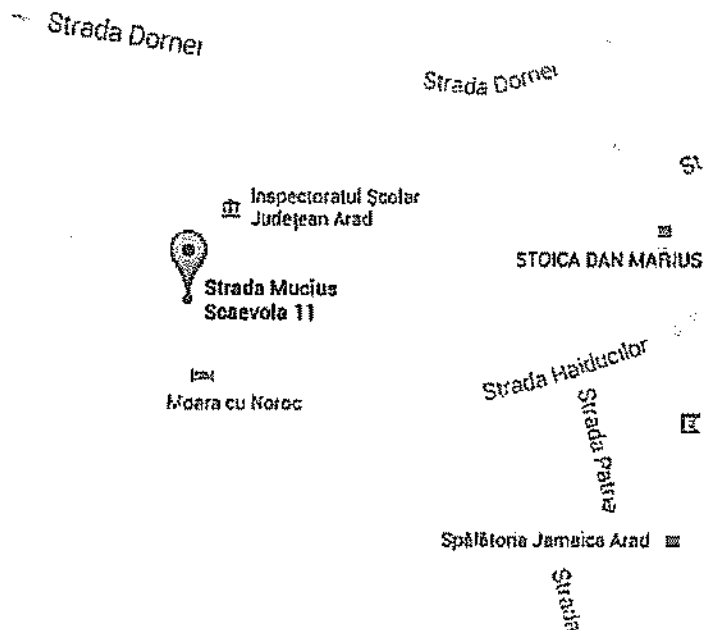
precum și servicii de administrare a următoarelor obiective de interes public din municipiul Arad:

- Ștrandul Neptun,
- Patinoarul municipal,
- Parcări cu plată,
- Parcări de reședință,
- Ridicări vehicule.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport este deținută de RECONS SA, amplasată în jud. Arad, municipiul Arad, conform descrierii anterioare. Activul este înregistrat în contabilitatea societății, iar dreptul de proprietate este probat cu documentele juridice și contabile.

2.2. Date despre amplasare

Terenul este identificat prin număr Top: 1414-1421: 1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1 conform Extras de carte funciară cu nr.313153 din data de 15.12.2015.



Terenul în suprafață de 7.447 mp, este încadrat în zona B a municipiului Arad, Zona Boul Roșu, având formă compactă. Accesul se face direct din strada M. Scaevola, terenul fiind dotat cu toate utilitățile racordate la rețelele municipiului: apă-canal, energie electrică și gaze.

2.3. Aspecte privind utilizarea

Cea mai bună utilizare are în vedere utilizarea legală și rezonabilă, fundamentată adecvat și fezabilă din punct de vedere financiar. Aici se au în vedere criteriile privind: permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și productivitatea maximă.

Actualmente, pe respectiva locație sunt amplasate imobile cu destinație de birouri, aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Arad, conform aceluiași Extras de Carte Funciară pentru Informare cu nr. 313153. Utilizarea alternativă poate fi pentru dezvoltare imobiliară cu orientare pe segmentele:

- rezidențial;
- servicii alternative;
- birouri.

2.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare și oferte sau cotații curente

Terenul nu a mai constituit obiectul altor tranzacții recente de la intrarea sa în patrimoniul societății Recons SA.

3. ANALIZA PIEȚEI ACTIVELOR

Piața terenurilor este subsumată pieței imobiliare, piață pe care ofertele sunt variate, cu valori care fluctuează, funcție de natura activelor, vechime și amplasament.

3.1. Factori de dinamizare a pieței imobiliare în 2015+2016

După ce anii 2009+2011 au trecut sub semnul crizei economice mondiale, așteptările de ușoară revigorare pentru perioada 2012+2014 au fost confirmate. Contracția urmată de stagnarea în sectorul internațional al afacerilor imobiliare a avut un efect negativ și asupra pieței imobiliare din România. Piața imobiliară în marile orașe din țară, deși a consemnat ajustări importante, menține încă un decalaj între nivelul prețurilor la cerere și ofertă, iar ca rezultat o serie de active bune rămân nevalorificate. Pot fi însă identificați factori cu efecte pozitive în reluarea creșterii stabile a pieței imobiliare:

Întinerea creditelor în lei

Până în prezent creditul în euro a fost mai eligibil decât cel în moneda națională, aspect care s-a modificat începând cu anul 2014, în care s-a adoptat o politică a Băncii Naționale favorabilă unei susțineri puternice a împrumuturilor în lei. Mai mult, în situația opțiunii pentru un credit în lei, se elimină riscul valutar.

Creșterea accesului la creditare

Instituțiile de credit continuă diversificarea tot mai mare a produselor standard de creditare în lei, la rândul lor tot mai avantajoase pentru solicitanții de finanțare. Creșterea lichidităților în sistem, respectiv a fondurilor disponibile pentru creditare, sunt un efect al diminuării RMO (rezerve minime obligatorii).

Suplimentarea fondurilor pentru Prima Casă

În anul 2014, la început de an, fondurile pentru programul Prima Casă au fost suplimentate cu 1.2 miliarde lei, la care se adaugă sumele rămase neutilizate în anul 2013, adică un plafon de peste 2 miliarde lei. În cursul primului semestru al anului 2015 s-a înregistrat o creștere cu 40% a volumului garanțiilor acordate față de aceeași perioadă a anului trecut. Valoarea garanțiilor acordate în anul curent a fost de 1.3 miliarde de lei, comparativ cu valoarea acordată în 2014, de 890 milioane de lei.

Stabilizarea prețurilor pe piață

Prețurile locuințelor s-au ajustat până în prezent la un nivel care reprezintă aproximativ 50÷60% din nivelul din 2008, însă par a se stabili la acest nivel, nemaifiind semnale de scădere.

Avantajul cumpărării cu credit față de plata chiriei

În contextul scăderii costurilor pentru un credit și a stagnării prețurilor pe piața închirierilor, se conturează tot mai pregnant ideea preferinței pentru contractarea unui credit la achiziționarea unei proprietăți imobiliare față de opțiunea plății unei chirii lunare pentru aceeași proprietate, ca urmare a echilibrării celor două nivele.

Reluarea treptată a încrederii investitorilor pe piața imobiliară

Revenirea pieței imobiliare autohtone este pusă în evidență de numărul de tranzacții imobiliare în creștere de la an la an. Așteptările, deși prudentiale, începând cu 2009, au creat resursele necesare pentru creșterea treptată a cererii de locuințe, astfel că, în prezent, pe seama economiilor constituite în ultimii ani, investitorii sunt din nou dispuși să investească.

Pentru perioada 2015-2016 așteptările participanților din piață sunt mai optimiste față de perioada precedentă. Este dificil de prognozat o evoluție viitoare a pieței autohtone în contextul evoluțiilor din zona euro, totuși trebuie remarcați factori precum relaxarea condițiilor de creditare în sistemul bancar și prezența semnalelor de creștere a cererii pe piață. Dar încă nu se poate vorbi de o piață matură, de un echilibru între cerere și ofertă, în care piața va fi capabilă să absoarbă oferta actuală. Pentru a exista un echilibru, cererea solvabilă trebuie să dea semne certe de creștere și să echilibreze în cele din urmă oferta. Revirimentul prețurilor care a avut loc în ultima perioadă (2013- sem.I 2015), în cea mai mare parte a României, sugerează un punct de cotitură pentru scăderea prețurilor înregistrată în ultimii ani și creează așteptări pentru stabilitate și pregătirea unui teren propice creșterii sustenabile.

Diferențele dintre piețele imobiliare (inclusiv a terenurilor, ca sub-segment) și piețele bunurilor sau serviciilor constau în:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, cu amplasament fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul vânzătorilor și cumpărătorilor fiind relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, fapt care determină ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, sau de finanțarea disponibilă;
- volumul creditului care poate fi obținut, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- de regulă, proprietățile imobiliare nu se achiziționează integral cash, astfel încât dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de reglementările guvernamentale și locale. Există deseori un decalaj între cererea și oferta de proprietăți imobiliare, punctul de echilibru fiind arareori atins. Oferta pentru un anumit tip de cerere se formează greu, în timp ce cererea poate să se modifice brusc;
- cumpărătorii și vânzătorii nu dispun întotdeauna de informații corecte, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent;

- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fiind puțin lichide și de obicei cu un proces de vânzare lung.

În funcție de nevoile, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au format tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale.

Analiza ofertei

Ofertanții de proprietăți imobiliare pentru vânzare în județul Arad se împart în categoriile:

- persoane fizice, sau societăți comerciale private ;
- societăți comerciale în lichidare, sau a căror proprietăți sunt executate silit.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt de regulă proprietăți imobiliare cu destinație industrială, în exces față de necesitățile lor curente de exploatare, iar persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip terenuri sunt proprietari care au cumpărat aceste proprietăți în perioada ultimilor ani în scop speculativ, pentru revânzarea lor în profit. Oferta a apărut și din partea întreprinderilor de stat, confruntate cu dificultăți financiare, care au văzut în ofertarea excedentului de terenuri soluția de redresare prin reducerea cheltuielilor și obținerea de fonduri necesare pentru finanțarea altor active aflate în exploatarea lor.

Analiza cererii

Pentru proprietățile imobiliare (terenuri) cererea se manifestă din partea:

- societăților comerciale din județul Arad în dezvoltare, având nevoie de amplasamente pentru producție sau servicii de logistică, depozitare;
- dezvoltatorilor imobiliari aflați într-un proces continuu de identificare a celor mai bune oportunități pentru implementarea proiectelor imobiliare (rezidențiale, industriale și comerciale);

Echilibrul pieței

Pentru terenuri, raportul cerere – ofertă atinge un echilibru relativ. Din informațiile deținute de evaluator, zona Aradului se caracterizează printr-o gamă extinsă al nivelului prețurilor oferite, ținând cont de poziționare, suprafață, destinație și accesul la utilități, elemente definitorii în formarea prețurilor pe piață. Tot din informațiile deținute de evaluator, ofertele practicate recent pe piața locală pentru terenuri amplasate în zona de interes și în zone similare ca dezvoltare economică se află în intervalul de 50-100 euro/mp. Prețul terenului este influențat mai ales de amplasare și dotări.

4. Abordări. Reconcilierea valorilor. Analiza de senzitivitate și risc

Pentru evaluarea activelor, standardele prevăd că cele trei abordări abordările principale utilizate în evaluare sunt prin piață, prin venit și prin cost. „Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”

4.1. Evaluarea terenurilor

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. **Comparația directă:** valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare. Tabelele de calcul ale comparabilelor și corecțiilor sunt prezentate în continuare.
2. **Extracția de pe piață:** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor – nu a fost cazul.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Metoda nu a fost aplicată deoarece nu a fost cazul și, de altfel, procentul de contribuție nu este constant pe piață.
4. **Tehnica reziduală** constă din capitalizarea directă a veniturii nete din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală după deducerea fluxului de venit generat de construcții. Nu este cazul pentru prezenta evaluare.
5. **Capitalizarea directă a rentei/arende funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente/arende sau chiriei, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Nu este cazul pentru prezenta evaluare.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat** – analiza parcelării și dezvoltării, constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Dintre acestea, evaluatorul a selecționat abordarea prin comparația directă, fiind apreciată ca cea mai corectă, imparțială și des utilizată de către participanții pe piață.

Corecțiile au vizat drepturile transmise, localizările, calitatea terenului, utilizarea permisă, situațiile și data la care a fost determinat prețul, alte detalii tehnice ale terenului (mărimea suprafeței,

forma, utilitățile, traficul, accesul, teren în surplus). Pentru evaluarea terenului, comparabilele selectate îndeplinesc a priori, următoarele condiții:

- Sunt situate, pe cât posibil, în aceeași zonă geografică în cadrul localității. La limită, ele pot fi situate și în alte cartiere, dar să aibe o poziție similară terenului solicitantului, suprafață și destinație similare,
- Destinația să fie de spațiu birouri, servicii. Terenurile destinate construcțiilor locative, administrative sau comerciale au prețuri mai ridicate și condiții tehnice (de exemplu, dotarea și capacitatea utilităților) complet diferite,
- Suprafața să fie comparabilă, cel puțin ca ordin de mărime. Suprafețe prea mici sau mult prea mari se vând la prețuri unitare diferite de mediile statistice,
- Condițiile legale să fie similare. Considerând terenul liber, ofertele comparabile trebuie să transmită integral drepturile de proprietate, fără restricții,
- Cerințele economice să fie similare.

Tipurile de corecții selectate au fost preluate din recomandările ANEVAR și din experiența proprie, iar corecțiile au fost realizate prin tehnici preponderent cantitative (analiza pe perechi de date, analiza statistică). Justificarea coeficienților utilizați este următoarea:

- Drepturile de proprietate transmise sunt similare în cazul comparabilelor cu cele ale terenului evaluat,
- Cheltuielile imediat după vânzare (criteriu recomandat de Appraisal Institute) au fost reflectate de corecția „Calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor”. S-au urmărit în principal costurile de dezafectare uzuale ale terenurilor, pentru a le transforma în terenuri construibile, similare cu cele ale comparabilelor. Considerațiile anterioare nu includ eventuala decontaminare a terenurilor de reziduuri industriale poluante - expertul nu are cunoștință de așa ceva pe terenurile solicitantului.
- Comparabila selectată în final nu a trebuit corectată pentru calitatea terenului.
- Utilizarea terenului trebuie să fie similară, altfel valoarea terenului rezultată prin metoda analizei parcelării și dezvoltării va da rezultate diferite.
- Corecția pentru conjunctură se referă la modul în care a fost determinat prețul comparabilelor. Piața imobiliară fiind netransparentă, comparabilele au fost determinate din ofertele de vânzare obținute de pe internet. Din consultarea agențiilor și dezvoltatorilor imobiliari arădeni, precum și din discuții telefonice purtate de-a lungul anilor de evaluator, a rezultat că, în medie, o reducere de 5% din preț se obține imediat, dacă oferta este serioasă. Negocierile directe aduc, uzual, reduceri chiar mai mari, dar impactul lor numeric este dificil de fundamentat și prea dispersat pentru a fi analizat statistic.
- Corecția de timp ține cont de evoluția pieței imobiliare între momentul actual și data postării anunțului comparabilei. Pentru a evita influențele conjuncturale, evaluatorul a selectat numai oferte actuale, postate recent pe internet.

- Corecțiile calitative fizice influențează prețul, în special prin posibile argumente pro și contra în negocieri.

➤

Element de comparație	Subiect	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Descriere comparabile	Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 11	http://ok.ro/ofert/11-zona-boul-roșu-1D41OYm1xml/69ec31c7e1	http://www.langimobilare.ro/vanzari/teren/X1RF130FT	http://www.teren-arad.ro/property/loc-de-casa-aradul-nou-3/	http://ok.ro/ofert/ateren-malul-muresului-11579-ID2bAmn.html
Preț vânzare (eur)		46.000	22.000	55.000	75.000
Suprafață (mp)	7.447	600	320	680	800
Preț unitar (eur/mp)		76.7	68.8	80.9	93.8
Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării	transfer cu plată	integral	integral	integral	integral
Corecții pentru drepturile de propr. transmise					
Preț corectat (eur/mp)		76.7	68.8	80.9	93.8
Localizările respective	Boul Roșu	Boul Roșu	Aradul Nou	Aradul Nou	Malul Mureșului
Corecție pentru localizare					5%
Preț corectat (eur/mp)		76.7	68.8	80.9	98.4
Calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor	ocupat	liber		se poate elibera	liber
Corecție pentru calitate		5%			
Preț corectat (eur/mp)		80.5	68.8	80.9	98.4
Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate	oricare				
Corecție pentru utilizare					
Preț corectat (eur/mp)		80.5	68.8	80.9	98.4
Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerute	pieță	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție pentru conjunctură		-5%	-5%	-5%	-5%
Preț corectat (eur/mp)		76.5	65.3	76.8	93.5
Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerute	Martie 2016	actual		actual	actual
Corecție de timp					
Preț corectat (eur/mp)		76.5	65.3	76.8	93.5
mărimea suprafeței	medie	mică	mică	mică	mică
Corecție pentru suprafață		5%	5%	5%	5%
Preț corectat (eur/mp)		80.3	68.6	80.7	98.2
formă, deschidere, topografie	rectangular				
Corecții pentru caracteristici tehnice					
Preț corectat (eur/mp)		80.3	68.6	80.7	98.2
utilități	luate	da		da	
Corecții pentru utilități					
Preț corectat (eur/mp)		80.3	68.6	80.7	98.2
traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului	aglomerat	similar		aproape de principală	
Corecții pentru componente calitative					
Preț corectat (eur/mp)		80.3	68.6	80.7	98.2
acces	la stradă	colț	FS 20 m		2 străzi
Corecții pentru acces		-5%			-5%
Preț corectat (eur/mp)		76.3	68.6	80.7	93.3
teren în surplus	da	nu	nu	nu	nu
Corecții de utilizare					
Preț corectat (eur/mp)		76.28	68.58	80.68	93.28
Corecție brută totală (eur/mp)		-0.4	-0.2	-0.2	-0.5
Corecție absolută totală (eur/mp)		15.3	6.9	8.1	18.8
Corecția absolută cea mai mică					

Comparație preț	93.28 eur/mp	
	93.00 eur/mp	15.03.2016
Valoare propusă	692,571.00 eur	4.4705 lei/eur
	3,096,138.66 lei	

4.2. Abordarea prin comparație

„Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.”

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile activului sunt stabilite de piață; prin urmare, valoarea de piață poate fi calculată în urma studiului 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 identifica active 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 unui activ se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de active, 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 care nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri. 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 active, considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Sursele primare de informații au fost cele legate de publicitatea pe Internet și discuțiile cu părți în tranzacții.

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 fost reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor, care determină existența unor diferențe între prețurile plătite pentru active.

Pe baza acestor diferențe au fost efectuate corecții ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă. Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor au fost cantitative și calitative.

Selectarea valorii finale a fost ultima fază în analiză. Evaluatorul a luat în considerare punctele tari și punctele slabe ale fiecărui rezultat, examinând credibilitatea și adecvarea informațiilor de pe piață care au stat la baza valorii, precum și tehnica aplicată.

Abordarea este cea mai des utilizată, cea mai bună (în acord cu piața) și este recunoscută de toți participanții. Abordarea a fost utilizată pentru activele care au o piață activă: proprietățile imobiliare și activele circulante.

4.3. Abordarea prin cost

„Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.”

Abordarea nu a fost utilizată pentru proprietatea imobiliară, întrucât s-a considerat că aceasta are o piață, iar estimarea valorii pe baza comparațiilor de piață furnizează o bază credibilă.

4.4. Abordarea prin venit

„Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.”

Abordarea nu a fost utilizată întrucât ea poate fi aplicată numai prin următoarele metode:

- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a chiriei
- Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelării și dezvoltării.

metode neaplicabile în condițiile în care construcțiile existente nu se află în proprietatea societății Recons SA, astfel încât nu pot fi fundamentate ipotezele de lucru necesare aplicării lor.

4.5. Reconcilierea valorilor. Valorile propuse

Conform standardelor, „Pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit, descrise în Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității.”

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

În demersul de evaluare a activelor au fost investigate:

- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin cost, desi nu a fost aplicată, deoarece s-a considerat că există suficiente informații care să ofere o bază credibilă a valorii prin abordarea comparațiilor;
- abordarea prin venit, desi nu a fost aplicată, nefiind întrunite condițiile de aplicare descrise anterior.

4.6. Analiza de senzitivitate și risc a rezultatelor

Analiza de risc

Cât privește analiza de risc, se consideră principalele surse posibile ale incertitudine (similare riscurilor sistemice) care pot apărea în prezenta evaluare:

Statutul evaluatorului

Nu se pune problema în cazul de față: evaluatorul este independent și nu are nicio implicare privind valoarea estimată.

Scopul evaluării

Evaluatorul a efectuat toate investigațiile uzuale, în conformitate cu cerințele clientului și ale standardelor. Evaluatorul a procedat conform normelor legale și profesionale aplicabile.

Incertitudinile pieței

Evaluatorul a ținut cont de acest risc, atunci când a decis asupra considerării tranzacțiilor comparabile.

Modelele utilizate

Decizia finală asupra valorii se bazează pe un raționament explicat în lucrare. Evaluarea se bazează pe abordări recunoscute și utilizate frecvent pe piața locală.

Raport de evaluare active

Incertitudinea datelor de intrare

Toate datele considerate au fost extrase din piață și din evidențele emitentului, astfel încât riscul specific a fost diminuat atât cât a fost posibil.

În concluzie, evaluatorul consideră că, la data evaluării, riscurile și incertitudinile la care este supusă valoarea propusă sunt reduse, prețul propus reflectând rezonabil interesele tuturor părților implicate.

Senzitivitatea

Rezultatele obținute sunt sensibile la evoluțiile pieței imobiliare, respectiv a pieței terenurilor. Opinăm că nu este de așteptat ca în viitorul apropiat să se petreacă schimbări spectaculoase în ceea ce privește factorii care pot afecta decisiv valorile propuse.

Valabilitatea evaluării

Referirea la data evaluării este conformă cu SEV 100 - Cadrul general: (30.) *Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual: ... (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;...”*

5. Rezultatele evaluării

a. Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordările aplicate au fost cele prin piață, respectiv comparația directă. Datele cheie utilizate sunt caracteristicile tehnice ale activului, respectiv suprafața și utilitățile. Valoarea rezultată estimată este de 692.571 euro, echivalentă cu suma de 3.096.139 lei.

b. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 15.03.2016.

Prezentul raport de evaluare este elaborat în conformitate cu ipotezele valorii de piață. El nu se referă la ipoteza unui client special sau a unei valori speciale, definite astfel de standarde:

„Valoarea specială

43. *Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.*

Raport de evaluare active

44. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

45. Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

46. Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață.”

6. ANEXE

Descrierea juridică detaliată, dacă nu este inclusă în prezentarea datelor

Nu este cazul, au fost prezentate în conținutul raportului.

Detalii tehnice

Nu este cazul, au fost prezentate în conținutul raportului.

Estimările detaliate ale costurilor de reproducere sau de înlocuire

Nu este cazul, abordarea nu a fost aplicată.

Informații istorice despre venituri și cheltuieli

Nu este cazul, abordarea nu a fost utilizată.

Date despre vânzări și cotații

În anexe sunt prezentate comparabilele utilizate în lucrare.

Prezentarea evaluatorului

CV și documentele de atestare profesională.

¹ ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (2015). *Standardele de evaluare ANEVAR*. București.

² IVSC (February 2011) *Depreciated Replacement Cost (Exposure Draft - Technical Information Paper)*

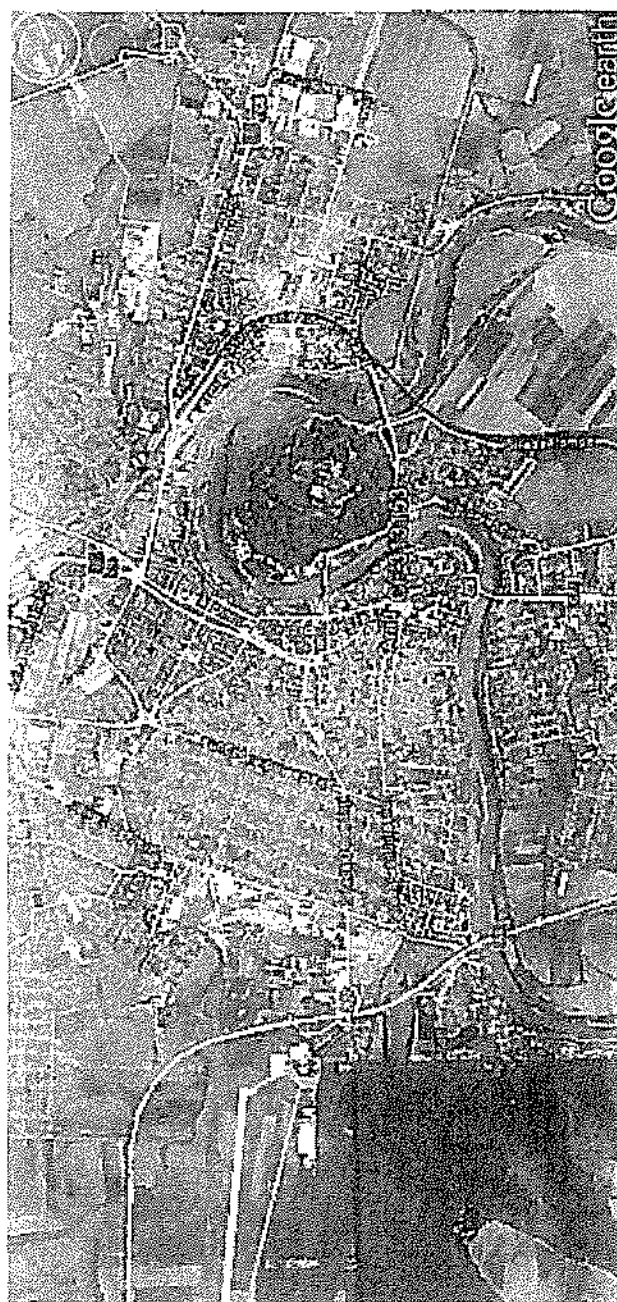
³ IVSC (January 2011) *The Discounted Cash Flow (DCF) Method - Real Property and Business Valuations (Exposure Draft Technical Information Paper)*.

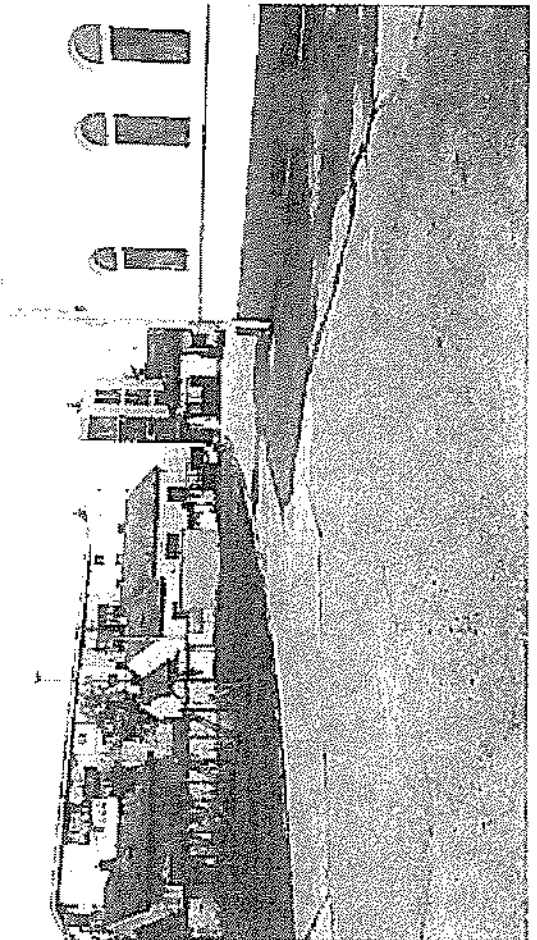
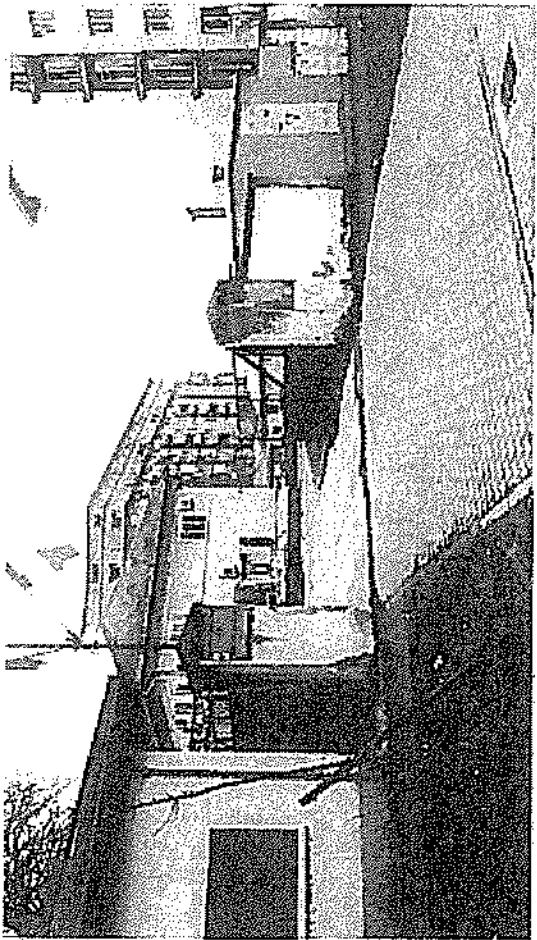
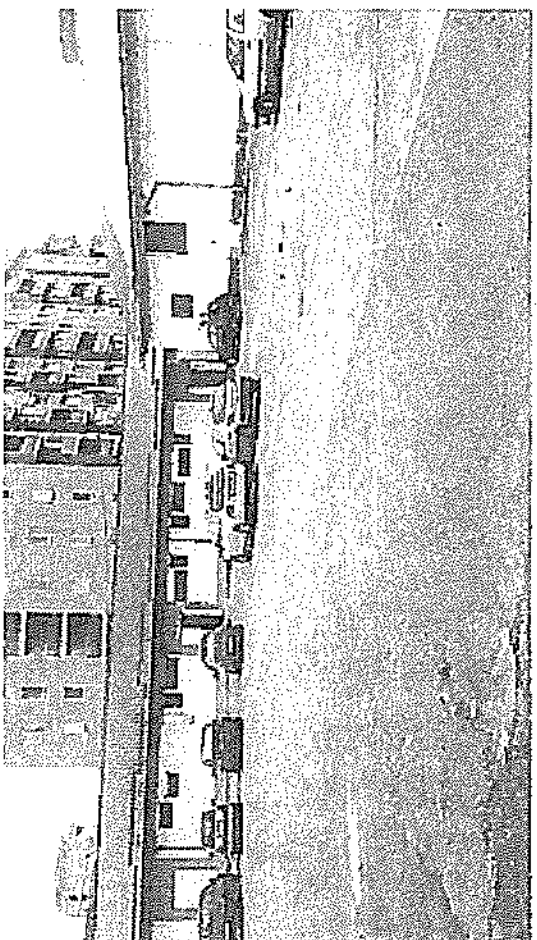
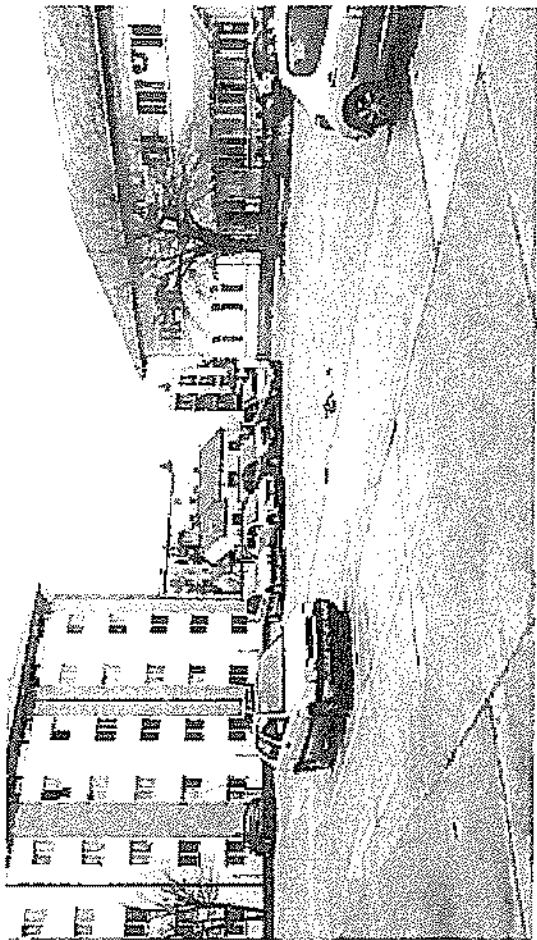
⁴ Aswath Damoradan *Investment Valuation, second edition*

⁵ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (2013) *International Valuation Standards*. London, U.K.

⁶ REGULAMENTUL (CE) NR. 1126/2008 AL COMISIEI din 3 noiembrie 2008 de adoptare a anumitor standarde internaționale de contabilitate în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului (Text cu relevanță pentru SEE) (JO L 320, 29.11.2008, p. 1)

⁷ <http://reconsarad.ro/index.html>







EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

CARTE FUNCİARA NR. 313153 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Nr. cerere	113286
Zis	15
Luna	12
Anul	2015

TEREN Intravilan

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11

Nr. CF vechi: 58405

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 1414- 1421; 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/1/1	Din acte: 7.447; Masurate:-	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	Cad: C1 Top: 1414- 1421; 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/1/1	Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11	cu o cabina poarta, un corp cladire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 soproane.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
113437 / 24.11.2014		
Act notarial nr. 5459, din 19.11.2014, emis de Morariu PATRICIU-ION		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de atestare conf. HG 634/1991, in rangul inch. cf. nr. 6614/1999, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) SC RECONS SA ARAD	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate publica, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea in parte a dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/1/1/1	-	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.447; Masurata:-	-	-	1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/1/1	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: CI Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/1/1	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	cu o cabina poarta, un corp cladire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 scoproane.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR140516/16-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutionarii,
17/12/2015

Asistent-registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

Referent,

Data eliberarii,

17-12-2015

(pusa si semnatura)

DANAIU ADRIANA

(pusa si semnatura)



[Intrare](#) [Anunturi Arad](#) [Imobiliare Arad](#) [Terenui Arad](#)

[Ultimul a nu...](#)



Credit IMM rapid fără garanții.
Acces rapid la finanțare



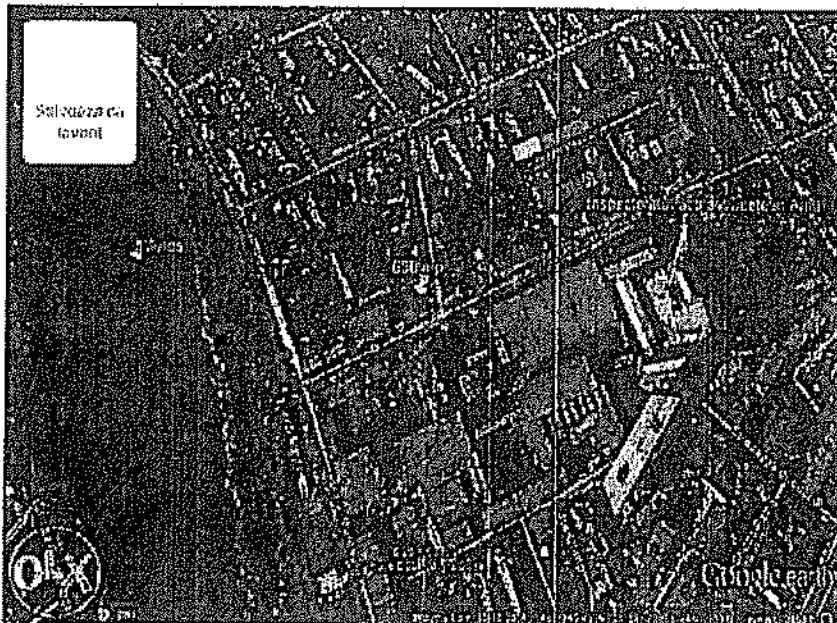
1 Zona Boul Rosu

Arad, Județ Arad Adăugat La 09:24, 7 martie 2016 Numar anunt: 59539614

mi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Selveaza ca
favorit

Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan
Suprafata 600 m²

Zona Boul Rosu

Str. Resitel colt cu M Scaevola

Suprafata teren 600 mp

Front stradal 30 m * 25 m

Utilitati complete.

Autorizatie constructie cladire parter + 2 etaje

Pret 46.000 euro/neg.

Inepi

Urmatorul anunt

mi place Distribuie 0

Trimite

Vizualizari: 847

Contacteaza vanzatorul

07XX XXX XXX Arad telefon

de email...

46 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

07XX XXX XXX

Arad, Județ Arad

Viz. pe harta

Rig Imobiliare

Pe site din apr 2014

Anuntul la ultima actualizare

Selveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raportaza

**VÂNZARE
TEREN PENTRU
CASE
FAMILIALE**



18.000,00 EUR

Vand teren intravilan

Topimobiliare.ro

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



ANEVAR®

Legitimăția nr. 16866

Valabilă 2016

TURCAS FLORIN MARIUS

Evaluator autorizat Membru acreditat

Specializarea EI

Se eliberează în baza Legii nr. 105/2006 privind protejerea drepturilor de proprietate intelectuală

Se eliberează în baza Legii nr. 105/2006 privind protejerea drepturilor de proprietate intelectuală

Se eliberează în baza Legii nr. 105/2006 privind protejerea drepturilor de proprietate intelectuală

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



ANEVAR®

Legitimăția nr. 16866

Valabilă 2016

TURCAS FLORIN MARIUS

Evaluator autorizat Membru titular

Specializarea EI | EPI | EIF

Se eliberează în baza Legii nr. 105/2006 privind protejerea drepturilor de proprietate intelectuală

Se eliberează în baza Legii nr. 105/2006 privind protejerea drepturilor de proprietate intelectuală

Se eliberează în baza Legii nr. 105/2006 privind protejerea drepturilor de proprietate intelectuală

Curriculum vitae

Nume: Florin Marius Turcaș

Adresa: Arad, RO, no. 62 Gheorghe Doja, 310045

Telefon: +40 723 634 593

Email: turcasflo@gmail.com;

Data nașterii: 19 Septembrie 1965

Sex: Masculin

Locul nașterii: Arad, județul Arad

Starea civilă: Căsătorit

Cetățenie: Română

Educație: Octombrie 2014 – prezent

Universitatea: Academia de Studii Economice din București

Doctorand: Finanțe

Domeniu de studiu: Metode de evaluare a activelor financiare

1997 – 2002

Universitatea: Universitatea "Aurel Vlaicu" din Arad

Studii de licență: Economist

Domeniu de studiu: Micro- și Macro-economie

: Contabilitate

: Piețe financiare

: Bănci

: Statistică

1985 – 1990

Universitatea: Universitatea Politehnică "Traian Vuia" din Timișoara

Studii de licență: Inginer

Domeniu de studiu: Mecanică fină

Experiență profesională:

2004 – prezent

Poziția deținută: **Administrator – General Manager**

Numele angajatorului: Smart Consult SRL

Domeniu de muncă: Sectorul financiar

Principalele activități și responsabilități: Coordonarea întregii activități

Sarcini îndeplinite: reevaluări pentru înscrierea în contabilitate

- : evaluări pentru garanții/credite bancare
- : 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

2000 – 2004

Poziția deținută: **Manager departament**

Numele angajatorului: SC IFB Finwest SA

Domeniu de muncă: Sectorul financiar

Principalele activități și responsabilități: Coordonarea departamentului analize

Sarcini îndeplinite : Brokeraj

- : prospecte oferte publice
- : raportări legate de piața de capital

1997 – 2000

Poziția deținută: **Director General Administrativ**

Numele angajatorului: Universitatea "Aurel Vlaicu" Arad

Domeniu de muncă: Sectorul financiar

Principalele activități și responsabilități: Coordonarea întregii activități administrative

Sarcini îndeplinite: Facultățile de Inginerie, Științe Economice, Teologie

1991 – 1997

Poziția deținută: Asistent universitar

Numele angajatorului: Universitatea "Aurel Vlaicu" Arad

Domeniu de muncă: Sectorul educațional

Principalele activități și responsabilități: Activitate didactică

Aptitudini calculator:

Prezentări (MS PowerPoint)	- Avansat
Foaie de calcul (MS Excel)	- Avansat
Procesor de text (MS Word)	- Avansat
Raportare / Baze de date (Fox Pro)	- Avansat
Proiectare asistată (AutoCAD)	- Avansat
Programe matematice (Mathcad, Mathlab)	- Avansat
Programe specializate:	
(CrystalBall, @ Risk, Bond Expert, MvoPlus)	- Avansat

Limbi străine:

	Ascultare	Citire	Interacțiune vorbită	Interacțiune scrisă	Seris
Engleză	C1	C2	C1	B2	C1
Franceză	B1	B2	B1	B1	B1
Italiană	B2	B2	B2	B1	B1
Maghiară	C2	C1	C2	B2	B2

Competențe profesională:

1993:

Evaluator ANEVAR

Sfera de activitate: Evaluarea întreprinderii

: Evaluarea proprietăților imobiliare

: Evaluarea activelor financiare.

2006:

Analist tehnic

Sfera de activitate: Analiza tehnică a piețelor financiare.

Competențe tehnice:

Permis de conducere B2.

Competențe organizatorice și de comunicare:

Abilități de leadership – am ocupat funcții de conducere începând cu 1997

Experiență în managementul proiectelor – sunt consultant pentru granturi

Abilități dezvoltate de comunicare– peste 10 ani de experiență în relațiile cu clienții

Abilități pedagogice – 6 ani de experiență ca asistent universitar.

Lucrări publicate:

Turcaș, Florin M. et. al. 2015. “ Aspecte Practice Privind Fuziunile și Divizările” *Simpozionul „Pavel Cluce” Ediția a III-a*. Moneasa, Arad (Noiembrie).

Turcaș, Florin M. et. al. 2015. “Technical Analysis Appliance for Portfolios Selection and Post-investment Analysis.” *International Finance and Banking Conference FIBA*. București. Ediția XIII (Mai).

Turcaș, Florin M. et. al. 2014. “Practical aspects of valuations for mergers and divisions.” *Studia Universitas “Vasile Goldis” Arad Economic series*. volume 24. issue 4 (2014): 134-45

Turcaș, Florin. 2011. “ Caracterizarea vectorială a trendurilor.” *Conferința Internațională Piețele financiare în contextul paradigmei noii economii*. Timișoara. (Mai).

Turcaș, Florin. 2010. “ Criza teoriilor pieței de capital.” *Conferință Internațională Stabilitatea financiară și monetară în țările emergente*. București. Ediția XI (Decembrie).

Turcaș, Daniela and Turcaș, Florin. 2009. “ Piețe de capital și strategii investiționale.” *a X-a Conferință Internațională Finanțele și stabilitatea economică în contextul crizei financiare*.

Bucharest. (Decembrie).

Oprea, Alicea., Florin. Turcaș, and Daniela. Turcaș, 2009. "Evaluarea Instrumentelor Derivate." *ANEVAR – IROVAL*

Turcaș, Florin. 2008. "Evaluarea în condiții de extremă volatilitate a pieții." *Revista de Evaluare nr. 2(5)/2008, ANEVAR*.

Turcaș, Daniela and Turcaș, Florin. 2008. " Limite ale teoriilor moderne ale portofoliului." *Sesiunea de comunicări științifice cu tema Piețele de capital și criza financiară*. Arad. (Decembrie).

Turcaș, Daniela and Turcaș, Florin. 2008. " Soluții de contracarare a efectelor crizei financiare." *Sesiunea de comunicări științifice cu tema: Piețele de capital și criza financiară*. Arad. (Decembrie).

Turcaș, Florin. 2008. " Strategia Point & Figure." *articol în TrendWatch, revista analiștilor tehnici, AATROM*. (Februarie).

Turcaș, Daniela and Turcaș, Florin. 2007. " Previziuni și strategii pe piața de capital". *Sesiunea de comunicări științifice cu tema: Piețe de capital*. Timișoara. (Iunie).

Turcaș, Daniela and Turcaș, Florin. 2006. "Strategii pe piața instrumentelor financiare derivate." *Sesiunea de comunicări științifice cu tema: "Piața de capital"*. Arad. (Iunie).



S.C. RECONS S.A. ARAD

B-dul Iuliu Maniu nr. FN

NR. Reg.Com.: J02/91/1996

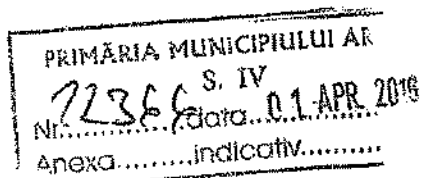
CUI : RO - 8189348

Tel. 0257/281378/281386 , Fax: 0257/281458

e-mail : reconsarad@yahoo.com

Nr. 1090/01.04.2016

06.04.2016
S. Societăți
Comerciale
Ugh



Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Serviciul Societăți Comerciale, Monitorizarea Serviciilor de Utilități Publice

Revenim la adresa nr. 5705 din 28.12.2015 înregistrată la d-voastră cu nr. 80894 din 28.12.2015 și vă înaintăm în original:

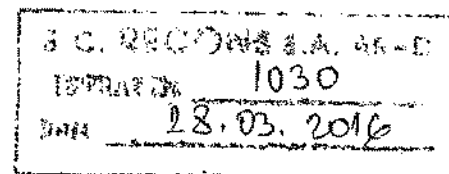
- Raportul de evaluare a terenului intravilan situat în Municipiul Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11,

- Hotărârea nr. 12 din 28 decembrie 2015 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. RECONS S.A,

- Erata la Raportul de evaluare a terenului intravilan situat în Municipiul Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11.

Director general,
ing. Puha Nicolai





ERATĂ RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**amplasat în
municipiul Arad, Strada Mucius Scaevola,
nr. 11, județul Arad**

EVALUATOR

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

**J02/307/2005
CUI 17240881**

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr. 0414**



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Către S.C. Recons S.A.

Referitor la valoarea unitară a comparabilei notată cu litera C în Raportul de evaluare nr.590, pagina 23 aceasta este 100 euro/mp. Valoarea de 60 euro/mp a fost preluată din eroare în momentul redactării raportului. Deasemenea în anexele lucrării este oferta de preț care a fost folosită la analizarea comparabilelor în abordarea evaluării.

Cu deosebită considerație,

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad
J02/307/2005
CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr. 0414

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA
Evaluator autorizat - legitimația nr. 15592



S.C. RECONS S.A. Arad
Arad, Calea Iuliu Maniu, F.N., jud. Arad
J02/91/1996; CUI RO - 8189348,
Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor

HOTĂRÂREA
ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR
nr. 12 din 28 decembrie 2015

Având în vedere:

- dispozițiile art. 111 din Legea nr. 31/1990 - Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 14 din Actul constitutiv al S.C. RECONS S.A.;
- hotărârea nr. 390 din 22 decembrie 2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind acordarea unui mandat special reprezentanților în adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea unor măsuri privitoare la S.C. RECONS S.A.;
- faptul că Municipiul Arad are calitate de acționar unic al S.C. RECONS S.A., deținând un număr de 168.454 acțiuni nominative, a câte 3,45 lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social, cu o valoare de 581.166,30 lei;

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor S.C. RECONS S.A. Arad, întrunită în ședință la data de 28 decembrie 2015, la sediul societății, în temeiul art. 111 din Legea nr. 31/1990 - Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al art. 14 din Actul constitutiv al S.C. RECONS S.A., adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

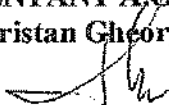
Art. 1 Se aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 7.447 mp. situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, întocmit de S.C. TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L., raport înregistrat la S.C. RECONS S.A. cu nr. 5702 din 28 decembrie 2015.

Art. 2 Se aprobă trecerea cu plată a terenului în suprafață de 7.447 mp. situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, din patrimoniu S.C. RECONS S.A., în domeniul public al Municipiului Arad la valoarea de 2.861.320 lei, stabilit prin Raportul de evaluare.

Art. 3 Se mandatează dl. Mihaela Tristan Gheorghe, în calitate de membru al Adunării Generale a Acționarilor, să semneze prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta Hotărâre se va publica pe site-ul societății și se va comunica cu:
Primăria Municipiului Arad – Biroul Societăți Comerciale;
Serviciile și compartimentele interesate.

REPREZENTANT A.G.E.A.,
Mihaela Tristan Gheorghe



SR 624 / 30.12.2015

29.12.

S. Grucăci
Comercial
M



Nr. 5705/28.12.2015

S.C. RECONS S.A. ARAD

B-dul Iuliu Maniu nr. FN

NR. Reg. Com.: J02/91/1996

CUI: RO - 8189348

Tel. 0257/281378/281386, Fax: 0257/281458

e-mail: reconsarad@yahoo.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD	
Nr. 80894 S. I	data 28 Dec. 2015
Anexa.....	indicativ.....

Dr. Comunicat
Abonament

Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Serviciul Societăți Comerciale, Monitorizarea Serviciilor de Utilități Publice

Alăturat vă înaintăm documentele în copie care au stat la baza convocării ședinței Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 28.12.2015.

Anexăm în copie Raportul de evaluare a terenului intravilan situat în Municipiul Arad, str. Mucius Scaevola nr. 11 și Hotărârea nr. 12 din 28 decembrie 2015 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. RECONS S.A.

Director general,
ing. Puha Nicolai



S.C. RECONS S.A. Arad
Arad, Calea Iuliu Maniu, F.N., jud. Arad
J02/91/1996; CUI RO - 8189348,
Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor

HOTĂRÂREA
ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR
nr. 12 din 28 decembrie 2015

Având în vedere:

- dispozițiile art. 111 din Legea nr. 31/1990 - Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 14 din Actul constitutiv al S.C. RECONS S.A.;
- hotărârea nr. 390 din 22 decembrie 2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind acordarea unui mandat special reprezentanților în adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea unor măsuri privitoare la S.C. RECONS S.A.;
- faptul că Municipiul Arad are calitate de acționar unic al S.C. RECONS S.A., deținând un număr de 168.454 acțiuni nominative, a câte 3,45 lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social, cu o valoare de 581.166,30 lei;

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor S.C. RECONS S.A. Arad, întrunită în ședință la data de 28 decembrie 2015, la sediul societății, în temeiul art. 111 din Legea nr. 31/1990 - Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al art. 14 din Actul constitutiv al S.C. RECONS S.A., adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

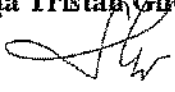
Art. 1 Se aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 7.447 mp. situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, întocmit de S.C. TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L., raport înregistrat la S.C. RECONS S.A. cu nr. 5702 din 28 decembrie 2015.

Art. 2 Se aprobă trecerea cu plată a terenului în suprafață de 7.447 mp. situat în Arad, strada Mucius Scaevola nr. 11, din patrimoniu S.C. RECONS S.A., în domeniul public al Municipiului Arad la valoarea de 2.861.320 lei, stabilit prin Raportul de evaluare.

Art. 3 Se mandatează dl. Mihaela Tristan Gheorghe, în calitate de membru al Adunării Generale a Acționarilor, să semneze prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta Hotărâre se va publica pe site-ul societății și se va comunica cu:
Primăria Municipiului Arad – Biroul Societăți Comerciale;
Serviciile și compartimentele interesate.

REPREZENTANT A.G.E.A.,
Mihaela Tristan Gheorghe



S.C. RECONS S.A. ARAD

INTRAT Nr. 5702

Data 28.12.2015

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**amplasat în
municipiul Arad, Strada Mucius Scaevola,
nr. 11, județul Arad**

EVALUATOR

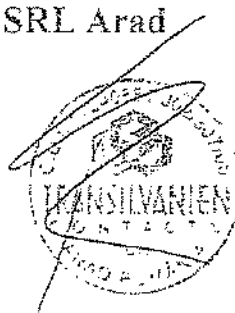
SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

J02/307/2005

CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Autorizația nr. 0414



Către S.C. Recons S.A.

În atenția domnului Nicolai Puha

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, situat în Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 11; am verificat situația proprietății imobiliare de tip teren intravilan în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Obiectul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului de piață pentru tranzacționare.

Utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul S.C. Recons S.A. Arad.

Data efectuării evaluării: 24.12.2015

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna decembrie 2014, ultima dată a inspecției fiind 24.12.2015. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare.

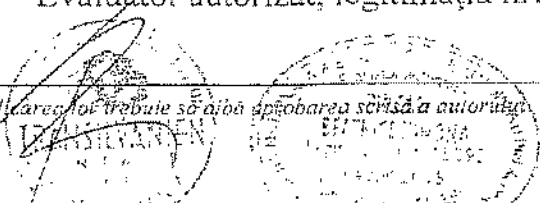
Valoarea terenului în suprafață de 7.447 mp este 2.861.320 lei, respectiv 632.995 euro

Valoarea de piață a proprietății evaluate este subiectivă, este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2015.

Arad,
24.12.2015

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL I INTRODUCERE

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului și modalități de plată
- 2.7 Inspecția proprietății
- 2.8 Riscul evaluării
- 2.9 Sursele de informații utilizate
- 2.10 Clauza de nepublicare
- 2.11 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.3. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.3.1 Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.3.2 Descrierea zonei
 - 3.3.3 Descrierea amplasamentului
 - 3.3.4 Date privind impozitele și taxele
 - 3.3.5 Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile prezente
- 3.4. Analiza pieței
 - 3.4.1 Analiza cererii
 - 3.4.2 Analiza ofertei
 - 3.4.3 Echilibrul pieței

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber

4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

4.3 Modul de obținere a valorii pentru teren

- Abordarea prin metoda comparațiilor de piață

RECONCILIEREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

10/01/2017

CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Pentru estimarea valorii de piață a activului imobilizat– amplasat pe str. Mucius Scaevola – compus din elemente de natură imobiliară – teren intravilan– aflat în patrimoniul S.C. Recons S.A., s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client. Suprafața totală a terenului care face obiectul evaluării este de 7.447 mp. Parcela este formată dintr-unsingur lot, are formă poligonală, orientare nordică, are front stradal mare cu acces direct pe strada Mucius Scaevola.

Cea mai bună utilizare a terenului este considerată ca teren liber în vederea construirii unor spații rezidențiale, de servicii sau comerciale.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna decembrie 2015, ultima inspecție fiind făcută în data de 24.12.2015. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activului din componența patrimoniului evaluat al S.C. Recons S.A., având în vedere și caracteristicile speciale ale societății în prezent (societatea comercială a vândut construcțiile edificate pe teren); toate analizele și estimările au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015, cu legislația actuală și cu starea și perspectivele obiectivului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pe baza informațiilor de piață disponibile, s-a folosit metoda comparațiilor directe de piață pentru teren. Baza de evaluare pentru obținerea valorii de piață a fost metoda comparațiilor de piață.

Ținând cont de specificul misiunii de evaluare, în cadrul prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare prevederi ale Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2015:

- **SEV 100 Cadrul General:** *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un*

marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

- **SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *“Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:*
 - ✓ *Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege;*
 - ✓ *Un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;*
 - ✓ *Un drept de folosință a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință, de exemplu dreptul de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.*
 - ✓ *(...) valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și clădirilor.”*

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Valoarea estimată pentru teren a fost stabilită pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

1.2. Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Ec. Beatrice Iunona Puican, expert evaluator membru titular ANEVAR, în colaborare cu clientul. Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a activului imobilizat aflat în patrimoniul S.C. Recons S.A, elemente imobiliare compuse din teren intravilan.

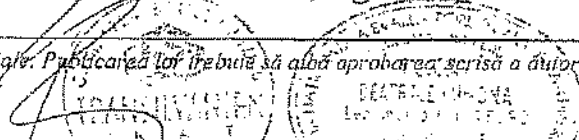
Certific după cunoștința și părerea mea că:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare și a întreprinderilor, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am calitatea de evaluator independent;
- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate; nu există nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul evaluării;
- Subsemnata am inspectat personal activul imobilizat – teren intravilan – în cauză în lunadecembrie 2015
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a activelor imobilizate descrise, la data de 24.12.2015 este

Valoarea terenului în suprafață de 7.447 mp este 2.861.320 lei, respectiv 632.995euro

Arad
24.12.2015

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592



CAPITOLUL II

PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Identificarea suprafeței terenului subiect și a limitelor acestuia s-a făcut pe baza documentelor avute la dispoziție și a informațiilor solicitantului, orice diferență majoră față de situația reală va invalida raportul și concluziile acestuia
- Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF pentru autentificare cu nr. 313153
- Proprietatea este evaluată fără ipotecă sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că nu există codiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.

- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.
- Orice alocare a valorii totale estimate pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în acest raport, valorile separate alocate nu neputând pot fi folosite în legătură cu o altă evaluare deoarece devin invalide.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Alte ipoteze și condiții:

- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili

dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015.
- Valorile estimate nu conțin TVA
- Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.2 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie activeul imobilizat, componente imobiliare constituite din – teren intravilan, amplasat pe str. Mucius Scaevola nr.11 – al S.C. Recons S.A. situat în zona centrală a municipiului Arad, pe care sunt edificate construcții, care au fost vândute de către societate.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activului imobilizat de tipul teren intravilan, așa cum este definit în Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015, în vederea tranzacționării.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia S.C. Recons S.A. Arad.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți imobiliare.

Având în vedere Regulamentele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.3 Drepturile de proprietate evaluate

Drepturile de proprietate evaluate se referă la terenul intravilan, proprietate a S.C. Recons S.A. în suprafață de 7.447 mp situat în zona centrală a municipiului Arad.

Proprietatea este compusă din teren intravilan cu destinația de curți construcții, pe care sunt edificate construcții, înscrisă în CF pentru autentificare: nr. 313153 Arad :

A. Descrierea imobilului:

A1:

- teren intravilan, Strada Mucius Scaevola. nr.11, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, suprafață 7.447 mp

A1.1:

- construcții, CAD: C1, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, cu o cabină poartă, un corp clădire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 șoproane

B. Proprietar și acte:

B2:

- S.C. Recons S.A., întăbulare drept de proprietate, cu titlu de atestare conf. HG. 834/1991, în rangul încheierii cf. nr.6614/1999. dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

B3:

- Municipiul Arad, CIF 3519925, întăbulare drept de proprietate, proprietate publică, dobândit prin Convenție. cota actuală 1/1

C. Foaia de sarcini:

- Nu există sarcini

2.4 Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți. ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, respectiv valoarea de piață în ipoteza unui schimb.

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, respectiv:

- **SEV 100 Cadrul General:** *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*
- **SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *"Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și*

dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- ✓ *Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege;*
- ✓ *Un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;*
- ✓ *Un drept de folosință a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință, de exemplu dreptul de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate*
- ✓ *(...) valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și clădirilor."*

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 24.12.2015.

2.6 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Modalitatea de plată cea mai probabilă este cea a contravalorii obținută în moneda europeană euro, la cursul BNR din ziua în care se va face tranzacția, prin transfer bancar.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro= 4.5203 lei

2.7 Inspecția proprietății

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna decembrie 2015, ultima inspecție fiind făcută în data de 24.12.2015. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.



2.8 Riscul evaluării

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață; în această perioadă condițiile de piață sunt caracterizate prin modificări rapide ale prețurilor. Aceste perioade sunt denumite uzual perioade de dezechilibru care pot da naștere unui flux haotic de informații. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Principalul risc al prezentei evaluări îl reprezintă numărul mic al ofertelor pentru proprietăți comparabile, precum și cvasiinexistența tranzacțiilor pentru aceeași categorie de proprietăți. Dat fiind faptul că accesul la datele privind tranzacțiile (prețul real, condițiile reale de finanțare) este dificil, evaluatorul a trebuit să recurgă exclusiv la ofertele de vânzare prezente pe piață. Din acest motiv, un termen definitiv al pieței – cererea – este redusă la minim ca participant la crearea prețurilor. O explicație ar putea fi blocarea aproape totală a pieței, datorată preferinței pentru așteptarea unei revitalizări a pieței și apariția mai multor posibili participanți la piață.

2.9 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 4 Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasat activul supus analizei, caracteristicile și stadiul actual al clădirilor edificate pe acesta
- 5 Revista -Valoarea, oriunde este ea-, revistă publicată de ANEVAR

2.10 Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nicio circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul de consultanță încheiat între beneficiar și consultant.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate

în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acest raport.

2.11 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2015.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.



CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietatea este compusă din teren intravilan cu destinația de curți construcții, pe care sunt edificate construcții înscrise în CF pentru autentificare: nr. 313153 Arad :

A. Descrierea imobilului:

A1:

- teren intravilan, Strada Mucius Scaevola, nr.11, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, suprafață 7.447 mp

A1.1:

- construcții, CAD: C1, top: 1414-1421:1424-1430/c.2.1.1.1/1/1/1, cu o cabină poartă, un corp clădire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 șoproane

B. Proprietar și acte:

B2:

- S.C. Recons S.A., întăbulare drept de proprietate, cu titlu de atestare conf. HG. 834/1991, în rangul încheierii cf. nr.6614/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

B3:

- Municipiul Arad, CIF 3519925, întăbulare drept de proprietate, proprietate publică, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

C. Foaia de sarcini:

- Nu există sarcini

3.2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat în partea de vest a județului Arad, la 52 km de frontiera de vest a României.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a două mari căi de comunicații rutiere și feroviare – direcția N-S Oradea - Timișoara și direcția E-V Deva – Nădlac/rutieră și Deva Curtici – feroviar.

Suprafața municipiului este de 7.544 kmp, cu o populație de 144.484 locuitori (cf. Recensământ 2011).

Din totalul populației, 53,77% locuiește în mediul urban, iar restul de 46,23% în mediul rural.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, în județul Arad

există un municipiu – reședință de județ, 9 orașe și 68 comune și 273 sate.

Forța de muncă este diversificată, bine calificată și relativ ieftină comparativ cu alte piețe.

3.2.2 Descriere zonei

- Proprietatea este situată în în zona centrală a municipiul Arad, zonă care este destinată spațiilor rezidențiale, de servicii și comerciale .

- Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- Accesul din strada Mucius Scaevola se face pietonal sau auto.

- Utilități: zona și implicit amplasamentul beneficiază de utilitățile: rețea de energie electrică, gaz, apa-canal, cablu, telefonie.

- Protecția și siguranța zonei: Accesele și starea relativ bună a drumurilor conduc la ideea unui acces relativ ușor al pompierilor, în caz de nevoie.

- Tendințe manifestate în vecinătate sau în cartier: în perioada recentă au fost renovate o serie de clădiri vechi și au fost construite pe câteva amplasamente construcții noi care au ca și destinație spații rezidențiale dar și comerciale sau de servicii.

- Conformitate cu dezvoltarea zonei: zona în care se afla proprietatea este o zona rezidențială și comercială; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile noi, precum și cele aflate în construcție sunt în conformitate cu această destinație.

- Restricții și zonare: restricțiile se refera doar la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zona preponderent rezidențială dar și comercială sau de servicii.

- Activități noi de construcție: în general construcțiile în zonă sunt proprietăți rezidențiale, spații comerciale sau de servicii.

- Procentajul de teren liber: suprafața terenului liber pentru construcții este foarte mică în zonă

- Zonele de parcare: în zonă nu există parcuri comune sau garaje special construite, parcarea se face pe suprafețele amenajate în acest scop în fața proprietăților din zonă sau direct pe partea carosabilă.

- Tipul și intensitatea traficului rutier: traficul rutier este de nivel mediu spre maxim.

- Tipul și intensitatea traficului pietonal: traficul pietonal este de nivel mediu, frecvent circulă doar rezidenții.

- Apropierea de străzi principale: proprietatea evaluată se află în imediata apropiere a uneia dintre arterele importante din Arad. Piața Arenei și Calea Romanilor, care leagă zona centrală a orașului de cartierul Aradul Nou și asigură accesul spre autostrada Arad - Timișoara.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață totală de 7.447 mp, are orientare nordică, și acces direct la strada Mucius Scaevola. Nu există impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă, canalizare gaz, cablu și telefonie.

Zona în care se află proprietatea este o zonă preponderent rezidențială, de servicii și comercială, bine cotate pe piața imobiliară. Amplasamentul se învecinează cu proprietăți rezidențiale, cu societăți comerciale care își desfășoară activitatea în zonă dar și instituții importante ale municipiului.

Nu au fost identificate servituți sau restricții de dezvoltare care să aibă vreun efect în prezent sau în viitorul apropiat asupra utilității și valorii proprietății.

3.2.4 Impozite și taxe

Amplasamentul este situat în zona centrală din municipiul Arad, zona B. În funcție de Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

3.2.5 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

3.3 Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale și a proprietăților rezidențiale, piață a cărei localizare geografică este municipiul Arad.

În zona centrală și cea mediană a municipiului Arad s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii ani centre comerciale și spații pentru birouri unde funcționează foarte multe sedii administrative ale unor firme importante. Suprafețele dezvoltate rezidențial au fost mai puțin dinamice. La această dată lucrările la unele ansambluri rezidențiale aflate în curs de realizare continuă foarte lent sau au fost chiar suspendate. Accesul la aceste imobile se face pe drumuri amenajate. În zona periferică a municipiului Arad s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii ani centre comerciale dar și spații logistice și industriale.

Localizarea fiind în zona centrală, tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație rezidențială sau comercială și de servicii. Atractivitatea acestor imobile este determinată de amplasamentul aproape central care facilitează accesul ușor către instituțiile principale ale comunității.

3.3.2. Analiza cererii

La nivelul orașelor cererea (potențială) de produse, mărfuri industriale, este în ultimul timp în scădere, fiind influențată de criza financiară pe care o traversăm.

În prezent se manifestă o stagnare a cererii pentru spații de producție și depozitare, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, datorită conjuncturii economice actuale. De asemenea, în ceea ce privește piața imobiliară pentru proprietăți rezidențiale se observă un regres față de anii anteriori, atât în volumul vânzărilor, cât și în ceea ce privește prețul acestora. Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.

Piața terenurilor este în scădere pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică.

3.3.3. Analiza ofertei

Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Aceasta este o proprietate imobiliară de tipul teren intravilan, amplasat în zona centrală a municipiului Arad, teren ocupat de construcții cu forme și dimensiuni individualizate.

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a celui tip de proprietate.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare terenuri libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 60 euro/mp (pentru terenuri situate în zona mediană a orașului), până la 200 euro/mp (pentru cele situate în zona ultracentrală a orașului), cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice. În zona centrală, unde este amplasată proprietatea imobiliară, s-a putut identifica ofertă de loturi de terenuri pentru dezvoltarea unor ansambluri rezidențiale și a spațiilor comerciale, dar și a spațiilor destinate activităților economice cu specific în domeniul serviciilor.

3.3.4. Echilibrul pieței

La nivelul zonei de interes a evaluării nu se poate vorbi de o piață imobiliară extrem de funcțională în ceea ce privește proprietățile rezidențiale, comerciale sau de servicii, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile.

În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins. O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de proprietăți imobiliare în aceste condiții când rata dobânzii este încă ridicată, și obținerea finanțărilor este îngreunată de conjunctura economică actuală. Aceasta se reflectă și în valoarea și volumul tranzacțiilor care stagnează deocamdată, sau sunt chiar în ușoară scădere.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

3.3.5. Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

CAPITOLUL IV

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Dintre toate utilizările alternative rezonabile, acea utilizare care fructifică cea mai mare valoare actualizată a terenului, după remunerarea muncii și a capitalului este considerată cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, în ipoteza că terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricăror construcții.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Având în vedere cele expuse anterior, dotările și amplasarea terenului de pe strada Mucius Scaevola, cea mai bună utilizare este cea de teren liber pentru o eventuală dezvoltare rezidențială sau comercială și de servicii, amplasarea fiind cea mai potrivită pentru această activitate.

Zona în care se află proprietatea este o zonă rezidențială și comercială, bine cotate pe piață imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

Prin urmare considerăm că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea destinată construcției unor ansambluri rezidențiale, a spațiilor comerciale sau pentru prestarea unor servicii.

4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenurilor este considerată ca terenuri construite în ipoteza dezvoltării unor ansambluri rezidențiale, a unor spații comerciale dar și a unor spații pentru birouri, zona pretându-se cel mai bine la aceste dezvoltări.

4.3 Modul de obținere al valorii

Evaluarea terenului prin:

- **Comparația de piață**

Această metodă presupune analizarea proprietății și compararea ei cu proprietăți care s-au vândut recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s-a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate. Zona unde este amplasată proprietatea imobiliară nu este o zonă cu o piață relativ funcțională a terenurilor datorită modificărilor urbanistice survenite, majoritatea terenurilor având destinații rezidențiale sau comerciale. Totuși evaluatorul a putut identifica trei oferte ale unor terenuri situate în apropierea parcelei supuse evaluării.

Piața terenurilor a fost în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Activul imobilizat este o proprietate imobiliară de tip teren întravilan situat în zona centrală a municipiului Arad, teren ocupat cu construcții cu poziționare și formă individualizate. Există oferte de loturi de terenuri în zona unde este amplasată proprietatea, gradul de ocupare fiind însă mare. Comparabilitatea cu alte terenuri se poate realiza la nivelul parcelelor învecinate sau din zone adiacente. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar

nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar. Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare multe terenuri libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celui analizat, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 60 eur/mp până la 200 eur/mp, cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice. Comparativ cu sfârșitul anului 2014, începutul anului 2015, se evidențiază o tendință de creștere ușoară a prețurilor loturilor construibile cu 5-10%, în funcție de suprafață.

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare, oferte verificate în teren de către evaluator și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

- Comparabila A: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona centrală, suprafață de 2.400 mp, front stradal mare, toate utilitățile, se pretează la o dezvoltare rezidențială, comercială sau de servicii, se solicită 75 eur/mp – ofertă luna noiembrie 2015 – comparabila este situată în apropiere de terenul supus evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila B: teren intravilan, formă poligonală, situat în imediata apropiere, pe strada paralelă Cuza Vodă, suprafață de 800 mp, front stradal, toate utilitățile, se pretează la o dezvoltare rezidențială, comercială sau de servicii, se solicită 94 eur/mp – ofertă luna octombrie 2015 – comparabila este situată în imediata apropiere de terenul supus evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila C: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona centrală pe malul Râului Mureș, pe strada Ialomitei, suprafață de 6.000 mp, front stradal mare, toate utilitățile, se solicită 60 eur/mp – ofertă în luna august 2015 – comparabila este situată în imediata apropiere, se pretează la aceleași dezvoltări, deși acum are o dezvoltare preponderent rezidențială, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are un front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

RAPORT DE EVALUARE NR. 590
Active immobilizate – teren intravilan – amplasat în municipiul Arad

La evaluarea proprietății s-au urmărit attributele legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafața utilă, frontul stradal, utilități disponibile, zonare și cea mai bună utilizare așa cum reiese din grilele comparațiilor prezentate mai jos:

Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		75	94	100
Tip tranzacție		oferte	oferte	oferte
Corecție pentru tip tranzacție		-7.50	-9.40	-10.00
Pretcorectat		67.50	84.60	90.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție pentru drepturi transmise		0	0	0
Pretcorectat		67.50	84.60	90.00
Restricții legale	POT max 35% CUT max 1.1	similar	similar	similar
Corecție pentru restricții legale		0	0	0
Pretcorectat		67.50	84.60	90.00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție pentru Condiții de finanțare		-	-	-
Pretcorectat		67.50	84.60	90.00
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecție pentru condiții de vânzare		-	-	-
Pretcorectat		67.50	84.60	90.00
Condiții de piață	data evaluării	Nov-15	Oct-15	Aug-15
Corecție pentru condiții de piață		0.00	0	0
Pretcorectat		67.50	84.60	90.00
Localizare	M. Scovina	Zona centrală	Caza V. J.	Locuitor
Corecție pentru localizare		13.50	0.00	0.00
Pretcorectat		81.00	84.60	90.00
Suprafață	7347	2,400	500	6,000
Corecție pentru suprafață		4.80	5.05	1.00
Pretcorectat		85.86	89.65	90.00
Front stradal	1	1	1	1
Corecție pentru front stradal		-	-	-1.00
Pretcorectat		85.86	89.65	90.00
Utilități	bate	bate	bate	bate
Corecție pentru utilități		0.00	0.00	0.00
Pretcorectat		85.86	89.65	90.00
Zonare	rezidențial servicii comercial	rezidențial servicii comercial	rezidențial servicii	rezidențial servicii

Datele primite din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

RAPORT DE EVALUARE NR. 590
Active imobilizate – teren intravilan – amplasat în municipiul Arad

Corecție pentru zonare		-	-	4.48	-	4.50
Pret corectat		85.86	85.19		85.50	
Ceama bună utilizare	rezidențial/servicii/ comercial	rezidențial/servicii/ comercial	rezidențial/servicii/ comercial	rezidențial/servicii/ comercial	rezidențial/servicii/ comercial	
Corecție pentru CMBU		-	-		-	
Pret corectat		85.86	85.19		85.50	
Corecție totală netă		11	-9		-15	
Corecție totală netă (% preț de vânzare)		14.48%	-9.37%		-14.50%	
Corecție totală brută		26	19		15	
Corecție totală brută (% preț de vânzare)		34.48%	20.17%		14.50%	
Valoare propusă teren - eur/mp	85					
Valoare propusă teren - lei/mp	384.23					
Valoare propusă teren euro	632,995					
Valoare propusă teren - lei	2.861.327					

În analiza de mai sus s-au aplicat corecții pentru:

- Tipul de tranzacție: prețul de ofertă a fost ajustat cu o marjă de negociere estimată la 10%, interval considerat rezonabil pentru discrepanța existentă actualmente pe piață între prețul de oferta și cel la care s-ar putea realiza o tranzacție, piața terenurilor fiind în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară
- Condiții de vânzare: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele sunt oferite spre vânzare în aceleași condiții
- Condiții de piață: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele sunt oferite spre vânzare în intervalul august 2015 – decembrie 2015, interval în care nu au fost fluctuații ale ofertelor de preț
- Localizare: s-a aplicat corecție de 20% comparabilei A rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, deoarece comparabila B este amplasată în zona centrală ca și subiectul supus evaluării; corecția este pozitivă deoarece comparabila A are o localizare inferioară în comparație cu subiectul supus evaluării
- Suprafață: s-au aplicat corecții de 6% comparabilelor A și B rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, deoarece comparabila C este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecția este pozitivă deoarece parcelele cu suprafețe mai mari sunt oferite spre vânzare la prețuri ușor mai mari în astfel de zone
- Front stradal: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele beneficiază de front stradal mare ca și subiectul supus evaluării
- Utilități: nu s-au aplicat corecții, deoarece toate comparabilele beneficiază de aceleași utilități ca și subiectul supus evaluării

- Zonare: s – au aplicat corecții de 5% comparabilelor B și C rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele A și C, deoarece comparabila A este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecția este negativă deoarece comparabilele B și C au o dezvoltare preponderent rezidențială sau de servicii în comparație cu subiectul supus analizei

- CMBU: nu s-au aplicat corecții deoarece toate comparabilele se pretează la aceleași dezvoltări atât rezidențială, de servicii sau comercială, dezvoltări care le maximizează profitul ca și subiectul supus evaluării.

A fost aleasă comparabila C deoarece nivelul corecției brute este cel mai mic, valoarea corectată fiind de 85eur/mp.

Astfel valoarea estimată a terenului în suprafață totală de 7.447 mp, funcție de metoda comparațiilor de piață este de 2.861.320 lei, respectiv 632.995 euro.

Valoarea terenului în suprafață de 7.447 mp este 2.861.320 lei, respectiv 632.995 euro

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

✓ Valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață: 632.995 euro

□ Analiza valorii

- La metoda comparației s-a folosit analiza pe perechi de date și studiul pieței deoarece valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului evaluat, respectiv al celui situat în Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 11, este de 632.995 euro adică 2.861.320 lei, la data de 24.12.2015, obținută prin metoda comparațiilor de piață, metodă aplicată deoarece au putut fi identificate comparabile relevante și similare oferite pe piață spre vânzare la data evaluării.

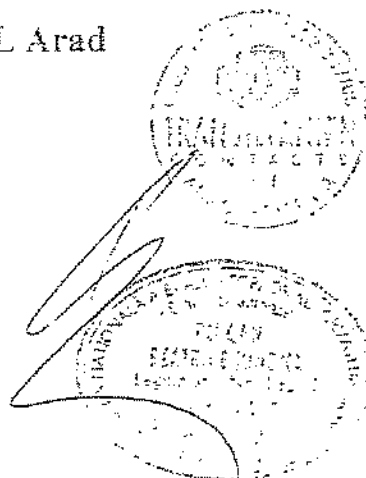
Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de această metodă, în condițiile pieței actuale, decembrie 2015, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda comparațiilor de piață pentru teren este cea mai relevantă, deși în acest moment nu există tranzacții pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbție este redusă.

Valoarea este subiectivă, o predicție, evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport. Valoarea nu conține TVA.

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad
J02/307/2005
CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr. 0414

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA
Evaluator autorizat - legitimația nr. 15592



ANEXE

- 1 Extras Carte funciară
- 2 Poze ale proprietății
- 3 Documente justificative
- 4 Calificarea evaluatorului



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	113286
Ziua	16
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 58405

Adresa: Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/1/1	Din acte: 7.447; Masurata:-	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/1/1	Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11	cu o cabina poarta, un corp cladire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 soproane.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
113437 / 24.11.2014		
Act notarial nr. 5459, din 19.11.2014, emis de Morariu PATRICIU-ION		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de atestare conf. HG 834/1991, in rangul inch. cf. nr. 6614/1999, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) SC RECONS SA ARAD	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate publica, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Arad, Strada Mucius Scaevola, nr. 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.447; Masurata:-	-	-	1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1414- 1421: 1424- 1430/ c.2.1.1.1/ 1/ 1/ 1	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	cu o cabina poarta, un corp cladire birouri S+P+E, 10 magazine, 3 soproane.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. AR140516/16-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
17/12/2015

Asistent-registrator,
OLIMPIA ELENA ȘTEFANUT

Referent,

Data eliberării,

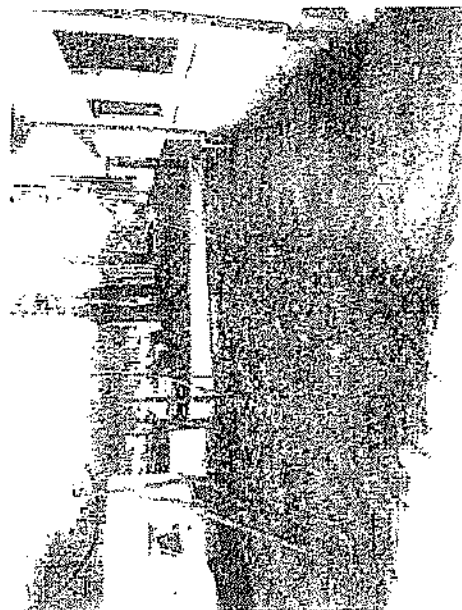
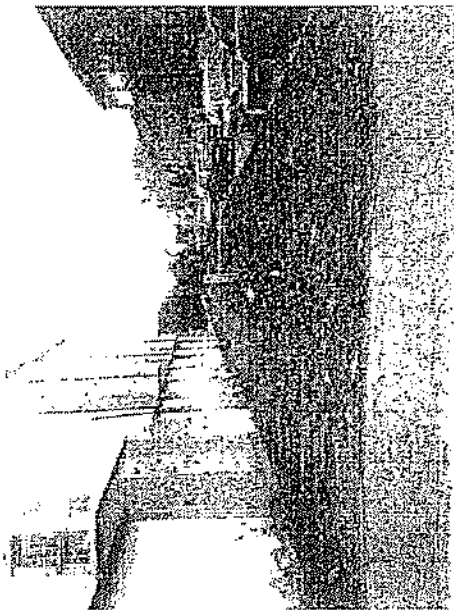
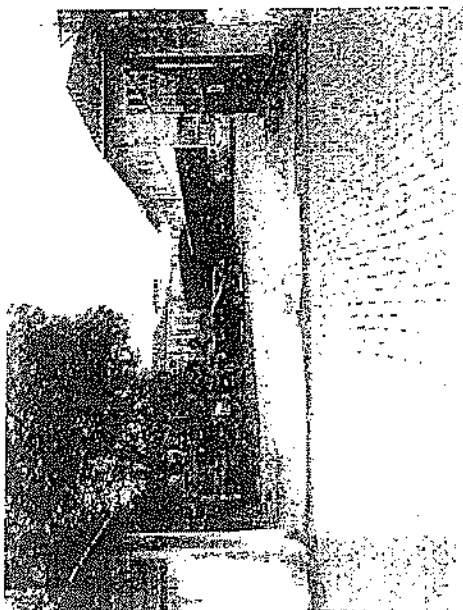
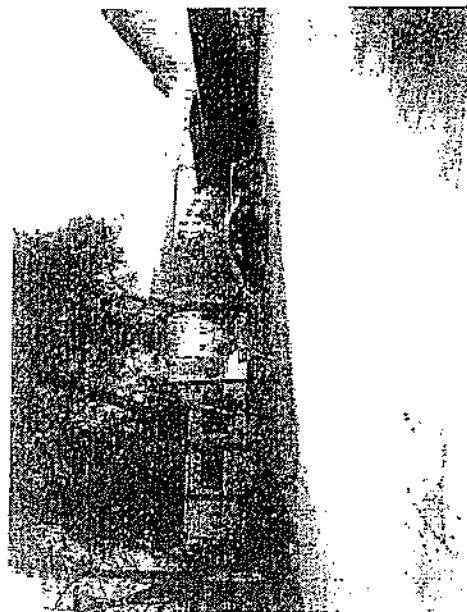
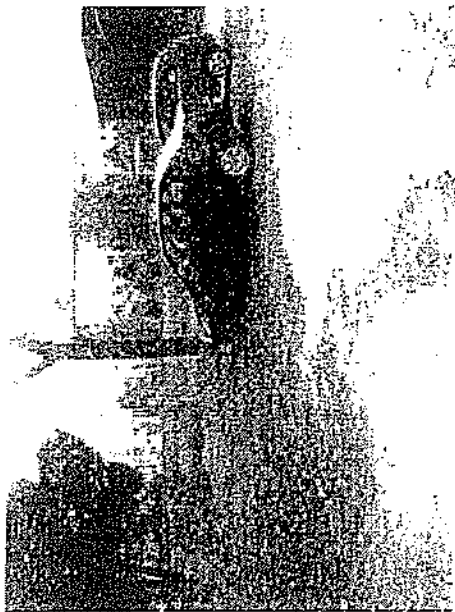
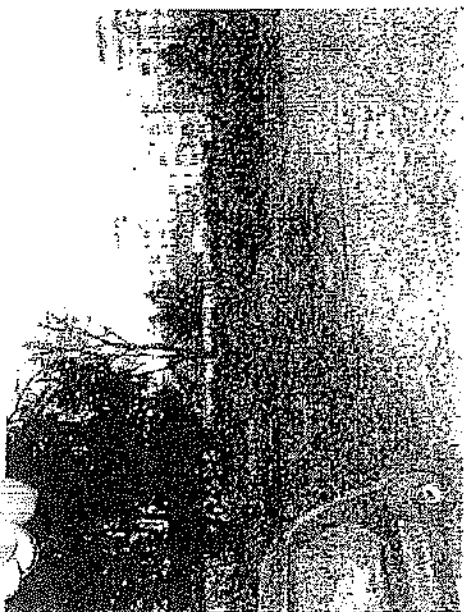
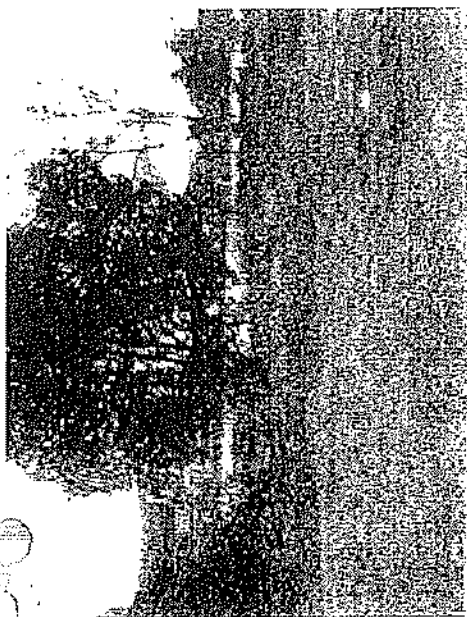
18-12-2015

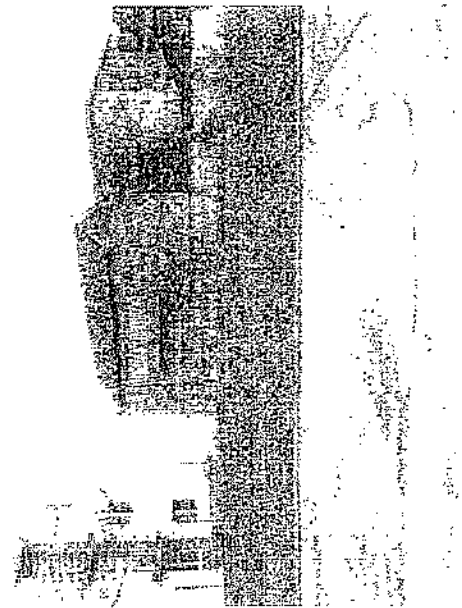
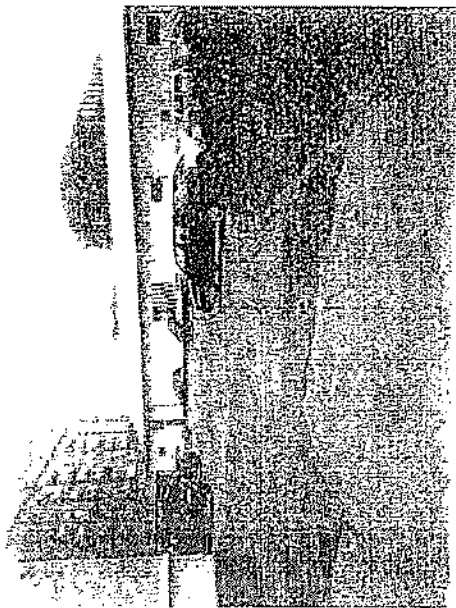
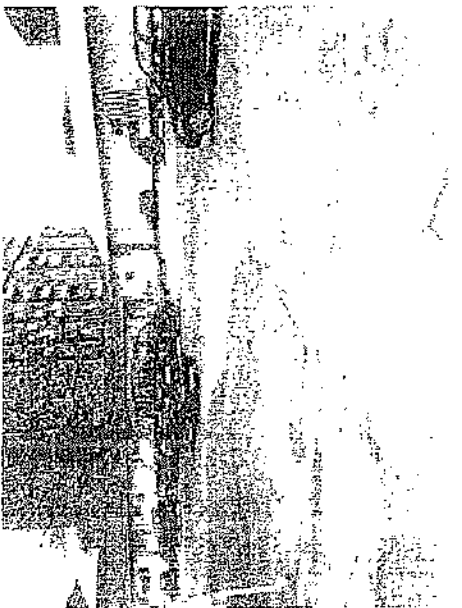
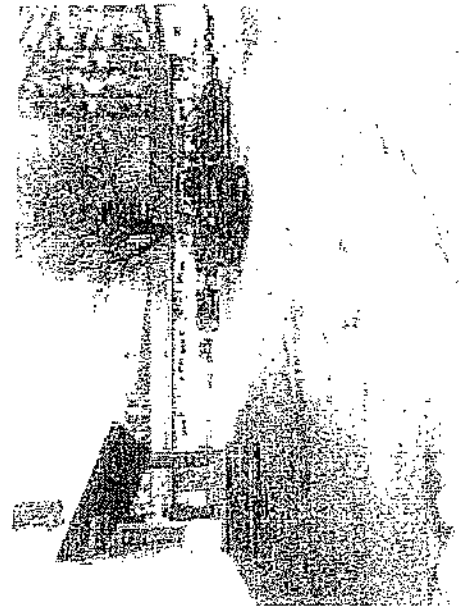
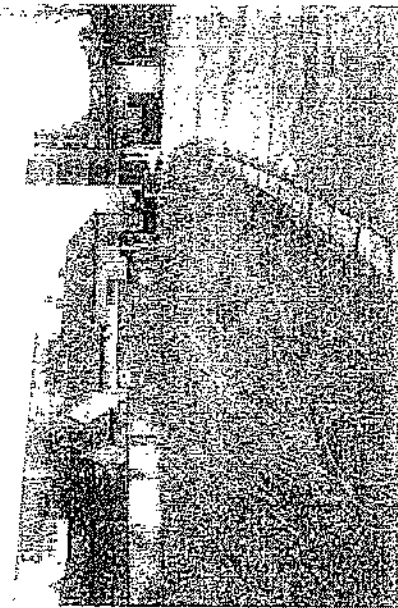
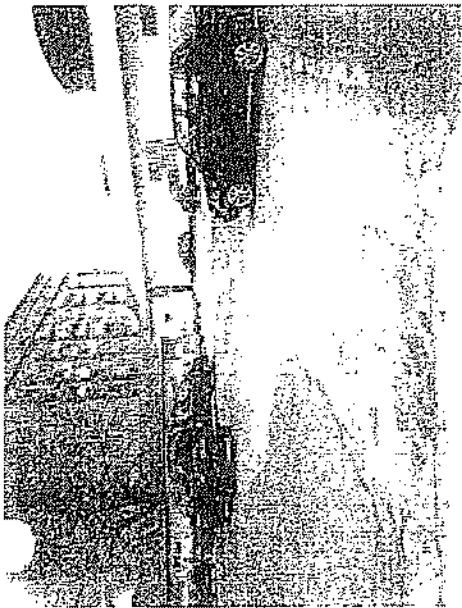
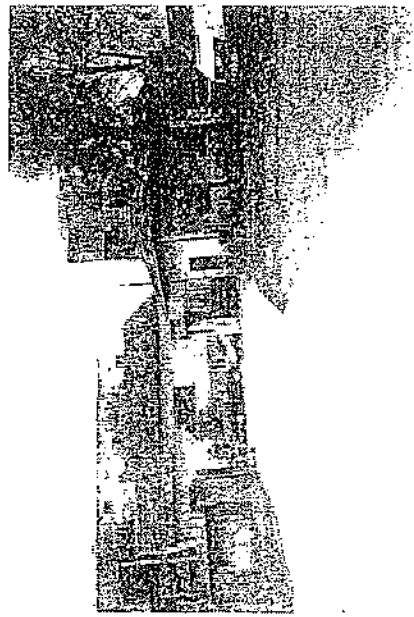
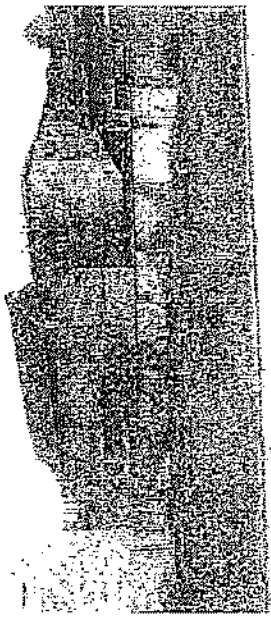
(parafa și semnătură)

DARABU ADRIANA

(parafa și semnătură)







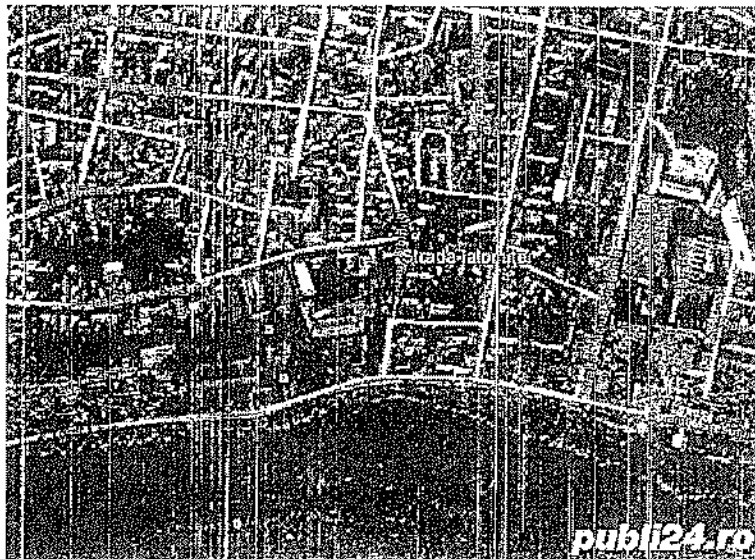
Calculul valorii terenului prin metoda comparatiilor de piata

Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		75	94	100
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție		-7.50	-9.40	-10.00
Pret corectat		67.50	84.60	90.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție pentru drepturi transmise		0	0	0
Pret corectat		67.50	84.60	90.00
Restricții legale	POT max 35%, CUT max 1.1	similar	similar	similar
Corecție pentru restricții legale		0	0	0
Pret corectat		67.50	84.60	90.00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție pentru Condiții de finanțare		-	-	-
Pret corectat		67.50	84.60	90.00
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecții pentru condiții de vânzare		-	-	-
Pret corectat		67.50	84.60	90.00
Condiții de piață	data evaluării	Nov-15	Oct-15	Aug-15
Corecție pentru condiții de piață		0.00	0	0
Pret corectat		67.50	84.60	90.00
Localizare	M. Scevola	Zona centrala	Cuza Voda	Ialomitei
Corecție pentru localizare		13.50	0.00	0.00
Pret corectat		81.00	84.60	90.00
Suprafața	7447	2,400	800	6.000
Corecție pentru suprafața		4.86	5.08	0.00
Pret corectat		85.86	89.68	90.00
Front stradal	1	1	1	1
Corecție pentru front stradal		-	-	0.00
Pret corectat		85.86	89.68	90.00
Utilități	loate	loate	loate	loate
Corecție pentru utilități		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		85.86	89.68	90.00
Zonare	rezidențial/servicii/c omercial	rezidențial/servicii/ comercial	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii
Corecție pentru zonare		-	-4.48	-4.50
Pret corectat		85.86	85.19	85.50
Cea mai bună utilizare	rezidențial/servicii/c omercial	rezidențial/servicii/ comercial	rezidențial/servicii/c omercial	rezidențial/servicii/c omercial
Corecție pentru CMBU		-	-	-
Pret corectat		85.86	85.19	85.50
Corecție totală netă		11	-9	-15
Corecție totală netă(%preț de vânzare)		14.48%	-9.37%	-14.50%
Corecție totală brută		26	19	15
Corecție totală brută(%preț de vânzare)		34.48%	20.17%	14.50%
Valoare propusă teren - eur/mp	85			
Valoare propusă teren - lei/mp	384.23			
Valoare propusă teren euro	632.995			
Valoare propusă teren lei	2,861,327			

4.5203 1 euro

Proprietar, vand teren intravilan 100 EUR

Valabil din: 26.08.2015 - 13:37



Proprietar, vand teren în suprafață de 6000 m.p. cu PUZ aprobat pentru construirea de blocuri pentru locuințe colective și spații comerciale, clădiri S+P+5E+M. 190 apartamente (1-3 camere), în ARAD, str. Ialomitei Nr. 14-16. Pret 100 Euro/m.p. negociabil. Informații la tel: 0723284777 sau 0722433830.. suprafața totală: 5000.00

Județ: Arad

Localitate: Arad

Anunțuri Arad

www.proprietar.ro sau www.promimo.ro

Vand teren intravilan

Arad, județ Arad Adăugat La 09:38, 10 Noiembrie 2015. Număr anunț: 59417774

180 000 € negociabil

[Trimite mesaj](#) 0744 919 064

Ofert de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața 2 400 m²

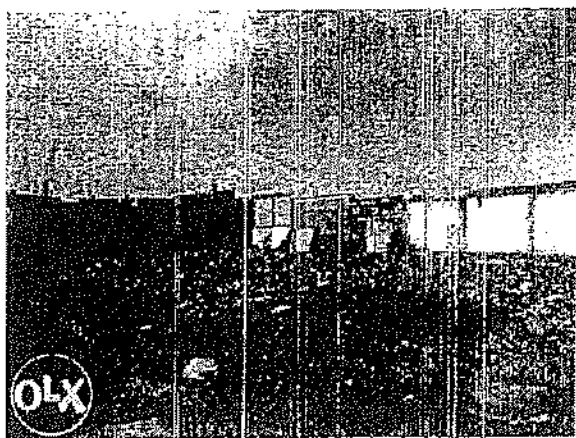
Vand teren intravilan, municipiu Arad, zona centrală, suprafața totală 2400 mp, front stradal 38 ml, cu autorizație de construcție P+3. Terenul este ideal pentru construcția unui bloc de

locuiesc sau un hotel.

Pretul este 75 euro/mp negociabil.

Teren Malul Muresului - 11579

Arad, județ Arad Adauga la 0845 20114051 sau 20114051 Locațiunea nr. 12114051



Oferit de Agentie Suprafata 800 m²

Vanzare teren zona centrala Malul Muresului - arxivat la cerere data de 800 mp cu 2 L.S. 35 ml si 18 ml utilitati apa gaz curent la poarta. Teren ideal pentru casa sau constructie de blocuri.

Pret 75.000 euro

Realizare urgenta

INFORMARE
PRIVIND PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL
2014-2020

AXA PRIORITARA 3 - PRIORITATEA DE INVESTITII
3.1 OPERAȚIUNEA – CLĂDIRI REZIDENȚIALE

1. Care sunt acțiunile sprijinite în cadrul axei prioritare?

Prin intermediul acestei operațiuni vor fi sprijinite activități specifice realizării de investiții pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale, respectiv:

- îmbunătățirea izolației termice a anvelopei clădirii (pereți exteriori, ferestre, tâmplărie, planșeu superior, planșeu peste subsol), șarpantelor și învelitoarelor, inclusiv măsuri de consolidare a clădirii;
- reabilitarea și modernizarea instalațiilor pentru prepararea și transportul agentului termic, apei calde menajere și a sistemelor de ventilare și climatizare, inclusiv sisteme de răcire pasivă, precum și achiziționarea și instalarea echipamentelor aferente și racordarea la sistemele de încălzire centralizată, după caz;
- utilizarea surselor regenerabile de energie pentru asigurarea necesarului de energie termică pentru încălzire și prepararea apei calde de consum;
- implementarea sistemelor de management energetic având ca scop îmbunătățirea eficienței energetice și monitorizarea consumurilor de energie (ex. achiziționarea și instalarea sistemelor inteligente pentru promovarea și gestionarea energiei electrice);
- înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață;
- orice alte activități care conduc la îndeplinirea realizării obiectivelor proiectului (înlocuirea lifturilor și a circuitelor electrice - scări, subsol, lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate, lucrări de reparații la fațade etc.);
- realizarea de strategii pentru eficiență energetică (ex. strategii de reducere a CO₂) care au proiecte implementate prin POR 2014 – 2020.

Indicatori prioritate de investiții

Indicatorii priorității de investiție fac obiectul monitorizării performanțelor programului, în ansamblu și se referă la:

- Consumul de energie finală în sectorul rezidențial (Mtep)
- Scădere anuală a gazelor cu efect de seră (Echivalent tone de CO₂)
- Numărul gospodăriilor cu o clasificare mai bună a consumului de energie (nr.)

Care este cuantumul cofinanțării acordate în cadrul prezentului apel de

cte

e de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:

-60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de

oltare Regională și bugetul de stat;

-40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT și Asociația de

rietari.

alitățile privind recuperarea sumelor plătite de către UAT aferente contribuției

ciației de proprietari se vor stabili de comun acord între UAT și asociația de

prietari, cu respectarea prevederilor legislative în vigoare.

ntribuția totală a Asociațiilor de proprietari bloc este de:

-25% din valoarea lucrărilor de intervenție (valoarea cheltuielilor de construcție-montaj), din care au fost eliminate cheltuielile aferente lucrărilor de intervenție pentru spațiile comerciale, inclusiv apartamentele cu altă destinație decât locuință.

-100% din valoarea lucrărilor de intervenție (valoarea cheltuielilor de construcție-montaj) aferente spațiilor comerciale, inclusiv apartamentele cu altă destinație decât locuință.

limita fondurilor aprobate anual în bugetele locale cu această destinație Unitatea

administrativ Teritorială poate acorda ajutoare de natură socială în cazul

următoarelor categorii de proprietari,

-persoane cu handicap sau familii cu persoane cu handicap aflate în întreținere;

-persoane singure/familii care, în ultimele 3 luni anterioare efectuării anchetei sociale de către autoritatea administrației publice locale, au realizat venituri medii nete lunare pe persoană singură/membru de familie sub câștigul salarial mediu net pe economie;

-veterani de război și soți/soții supraviețuitori/supraviețuitoare ai/ale acestora;

-pensionari, indiferent de statutul acestora, ale căror venituri medii nete lunare pe persoană singură/ membru de familie sunt sub câștigul salarial mediu net pe economie.

Pentru aceste categorii de proprietari cota de contribuție proprie obligatorie nu poate fi mai mică de 3,5% din valoarea lucrărilor de intervenție (valoarea cheltuielilor de construcție-montaj, din care au fost eliminate cheltuielile aferente lucrărilor de intervenție pentru spațiile comerciale).

În cazul în care se aplică, valoarea aferentă acestui ajutor va fi menționată distinct în contractul încheiat între solicitant și asociația/asociațiile de proprietari pentru depunerea și derularea proiectelor, Hotărârea Adunării Generale a Asociației de Proprietari și Hotărârea Consiliului Local de aprobare a cererii de finanțare și a cheltuielilor aferente.

3.Cine poate solicita finanțarea?

Beneficiarii proiectelor depuse în cadrul apelului de proiecte sunt Unitățile administrativ-teritoriale din mediul urban.

Solicitantul este cel care încheie un **contract cu asociația/asociațiile de proprietari** pentru depunerea și derularea proiectelor.

Contractul dintre Unitatea administrativ-teritorială din mediul urban și Asociația de Proprietari va fi însoțit, după caz, și va indica mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile și neeligibile.

În cazul în care într-un bloc sunt mai multe scări sau tronsoane cu mai multe Asociații de proprietari acesta va intra la reabilitare dacă aprobă toate scările/tronsoanele. Se va întocmi un tabel centralizator al proprietarilor la nivel de bloc.

Blocul ce va intra în program trebuie să fi fost construit în baza unor **proiecte elaborate în perioada 1950 – 1990**.

4.Ce trebuie să facă Asociațiile de Proprietari?

Asociația de proprietari va pune la dispoziția Municipiului Arad:

-**Hotărârea/Hotărârile Adunării Generale a Asociației de Proprietari**, prin care se aprobă participarea la programul de creștere a eficienței energetice, intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice, cota de cofinanțare și valoarea contribuției asociației de proprietari (cheltuieli eligibile și neeligibile) și prin care se certifică luarea la cunoștință a indicatorilor tehnico-economici.

În cadrul Hotărârii Adunării Generale a Asociației de Proprietari se va menționa:

-numărul proprietarilor care sunt de acord cu lucrările de intervenții propuse (obligatoriu minim 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente destinate locuirii);

-numărul proprietarilor care sunt de acord cu lucrările care presupun intervenții în interiorul apartamentelor (obligatoriu 100% acolo unde soluția tehnică prevede);

-numărul proprietarilor de apartamente și spații cu altă destinație decât cea de locuință care sunt de acord cu lucrările de intervenții propuse (obligatoriu 100% din totalul proprietarilor de apartamente cu altă destinație decât cea de locuință).

-**Tabelul cu toți proprietarii din bloc**, din care să rezulte obligatoriu acordul din partea a 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente destinate locuirii pentru lucrările de intervenții propuse prin documentația tehnico-economică;

-**Tabelul cu toți proprietarii din bloc**, din care să rezulte obligatoriu acordul a 100% din totalul proprietarilor în situația intervențiilor în interiorul apartamentelor pentru lucrările din categoria I B, lit. a și c, categoria I D, lit. a, d și categoria II lit.e, f.

- Pentru apartamente și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din bloc este necesar acordul tuturor proprietarilor acestor spații.

- un extras al cărții tehnice a imobilului, fișa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în baza unui proiect tehnic elaborat în perioada 1950-1990.

- Dacă în bloc sunt balcoane create la parter de către proprietari, sau dacă balcoanele existente din construcție au fost închise ulterior, proprietarii vor prezenta:

- autorizațiile de construire obținute individual pentru aceste lucrări; sau
- angajamentul notarial că vor intra în legalitate cu aceste lucrări până cel târziu la data începerii execuției lucrărilor de reabilitare termică; sau
- angajamentul notarial că vor accepta soluția propusă de proiectant în acest nou proiect de reabilitare.
- **Atenție!** Tâmplăria din apartamente sau din părțile comune ale blocului care nu corespunde conform calculelor proiectantului, se va înlocui indiferent de materialul din care este confecționată (PVC, aluminiu, lemn, lemn stratificat, etc.)

5. Care sunt lucrările de intervenție/acțiunile sprijinite în cadrul acestei priorități de investiție ?

- I. Măsuri de creștere a eficienței energetice a clădirilor rezidențiale
- II. Măsuri conexe care contribuie la implementarea componentei

I. Măsurile de creștere a eficienței energetice includ:

A. Lucrări de reabilitare termică a anvelopei.

a.-izolarea termică a fațadei – parte vitrată, prin înlocuirea tâmplăriei exterioare existente, inclusiv a celei aferente accesului în blocul de locuințe, cu tâmplărie termoizolantă pentru îmbunătățirea performanței energetice a părții vitrate, tâmplărie dotată cu dispozitive/fante/grile pentru aerisirea controlată a spațiilor ocupate și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă;

b.izolarea termică a fațadei – parte opacă, inclusiv termo-hidroizolarea terasei (hidroizolarea terasei nu este eligibilă fără termoizolarea acesteia), respectiv termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei, cu sisteme termoizolante;

c.închiderea balcoanelor și/sau a logiilor cu tâmplărie termoizolantă, inclusiv izolarea termică a parapeților;

d.-izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea blocului sunt prevăzute apartamente la parter.

B. Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire.

a.-repararea/înlocuirea instalației de distribuție între punctul de racord și planșeul peste subsol/canal termic, inclusiv izolarea termică a acesteia, în scopul reducerii pierderilor de căldură și masă, precum și montarea robinetelor cu cap termostatic la radiatoare și a robinetelor de presiune diferențială la baza coloanelor de încălzire în

scopul creșterii eficienței sistemului de încălzire prin autoreglarea termohidraulică a rețelei;

b.-repararea/înlocuirea cazanului și/sau arzătorului din centrala termică de bloc/scară, repararea/înlocuirea a centralei termice de bloc/scară, în scopul creșterii randamentului și al reducerii emisiilor de CO₂;

c.-repararea/înlocuirea instalației de distribuție a agentului termic pentru încălzire și apă caldă menajeră din condominiu, folosind contorizarea individuală prin soluția distribuției "pe orizontală".

C. instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile. -

-instalarea, după caz, a unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile - panouri solare termice, panouri solare electrice, pompe de căldură și/sau centrale termice pe biomasă, inclusiv achiziționarea acestora, în scopul reducerii consumurilor energetice din surse convenționale și a emisiilor de gaze cu efect de seră, etc

D. alte activități suplimentare

Alte activități care conduc la îndeplinirea realizării obiectivelor componentei

a.-montarea echipamentelor de măsurare individuală a consumurilor de energie termică;

b.-înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent din spațiile comune cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață, aferente părților comune ale blocului de locuințe;

c.-înlocuirea lifturilor;

d.-realizarea lucrărilor de rebranșare a blocului de locuințe la sistemul centralizat de producere și furnizare a energiei termice;

e.-implementarea sistemelor de management al funcționării consumurilor energetice: achiziționarea și instalarea sistemelor inteligente pentru promovarea și gestionarea energiei electrice/gazelor naturale;

f.-întocmirea de strategii pentru eficiență energetică (ex. strategii de reducere a CO₂) ce vizează realizarea de proiecte implementate prin POR 2014 – 2020.

II. Măsurile conexe care contribuie la implementarea componentelor

Pot fi eligibile și următoarele lucrări conexe, în condițiile în care acestea se justifică din punct de vedere tehnic în expertiza tehnică și, după caz, în auditul energetic, în limita a 15% din valoarea eligibilă a lucrărilor de intervenție (pentru fiecare componentă/bloc în parte):

a.-înlocuirea circuitelor electrice în părțile comune - scări, subsol, etc.;

b.-repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea blocului de locuințe;

c.-repararea acoperișului tip terasă/șarpantă, inclusiv repararea sistemului de colectare a apelor meteorice de la nivelul terasei, respectiv a sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice la nivelul învelitoarei tip șarpantă;

d.-demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa blocului de locuințe, precum și montarea/remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;

e.-refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;

f.-repararea/refacerea canalelor de ventilație din apartamente în scopul menținerii/realizării ventilării naturale a spațiilor ocupate;

g.-repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura blocului de locuințe;

h.-repararea/înlocuirea instalației de distribuție a apei reci și/sau a colectoarelor de canalizare menajeră și/sau pluvială din subsolul blocului de locuințe până la căminul de branșament/de racord, după caz;

i.-măsuri de reparații/consolidare a clădirii, acolo unde este cazul (lucrările de reparații/consolidare nu vizează intervenții anterioare neautorizate);

j.-crearea de facilități / adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități (rampe de acces);

k.-refacerea finisajelor interioare aferente spațiilor comune din bloc (casa scării).

Lucrările prevăzute în categoria I B, literele a), c), categoria I D, literele a), d) și categoria II literele d), e) se realizează numai cu acceptul proprietarilor.

Toate lucrările trebuie să fie fundamentate, după caz, în raportul de expertiză tehnică și/sau raportul de audit energetic.

6.Care este perioada de implementare a activităților proiectului?

Perioada de implementare a activităților proiectului se referă la activitățile ce urmează a fi realizate după momentul contractării proiectului- 31 decembrie 2023.

