



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 291
din 17 august 2017

privind vânzarea unui teren concesionat situat în Arad, str. Vasile Conta nr.7

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 43801,84124/10.08.2017,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. ad. 43801,84124/M2/10.08.2017,

Ținând seama de solicitările nr. 84124/2016 și nr. 43801/2017 înregistrate la Primăria Municipiului Arad și de contractul de concesiune nr. 26/26.04.2005,

Luând în considerare raportul de evaluare întocmit de ing. ec. Turcaș Florin Marius și extrasul de C.F. nr. 301264 Arad,

Analizând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Tinând seama de prevederile art. 36 alin.(1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b), art. 121, art. 123 alin. (1) și alin. (3) 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 rezilierea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 26/26.04.2005 încheiat între municipiul Arad și Simon Mihai și Simon Maria, privind terenul situat în Arad, str. Vasile Conta nr.7.

Art. 2. Se însușește raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ing. ec. Turcaș Florin Marius, privind evaluarea terenului proprietatea privată a Municipiului Arad, cuprins în lista L1 din inventarul aparținând bunurilor proprietății private a municipiului Arad, la poziția nr. 323, în cotă de 199/384 mp, situat în Arad, str. Vasile Conta nr. 7, înscris în C.F. nr. 301264 Arad, nr.top. 3149/1,3149/2/1/2, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea cotei de teren descrisă la art. 1 din prezenta hotărâre, proprietatea municipiului Arad, dlui Simon Mihai și Simon Maria, proprietari asupra construcției și asupra diferenței de teren de 185/384 mp, la prețul de 11.940 euro, care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data plății.

(2) Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(3) Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe SĂPLĂCAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2017

privind vânzarea unui teren concesionat situat în Arad, str. Vasile Conta nr.7

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 43801,84124/10.08.2017,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. ad. 43801,84124/M2/10.08.2017,

Ținând seama de solicitările nr. 84124/2016 și nr. 43801/2017 înregistrate la Primăria Municipiului Arad și de contractul de concesiune nr. 26/26.04.2005,

Luând în considerare raportul de evaluare întocmit de ing. ec. Turcaș Florin Marius și extrasul de C.F. nr. 301264 Arad,

Analizând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Tinând seama de prevederile art. 36 alin.(1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b), art. 121, art. 123 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă rezilierea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 26/26.04.2005 încheiat între municipiul Arad și Simon Mihai și Simon Maria, privind terenul situat în Arad, str. Vasile Conta nr.7.

Art. 2. Se însușește raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ing. ec. Turcaș Florin Marius, privind evaluarea terenului proprietatea privată a Municipiului Arad, cuprins în lista L1 din inventarul aparținând bunurilor proprietății private a municipiului Arad, la poziția nr. 323, în cotă de 199/384 mp, situat în Arad, str. Vasile Conta nr. 7, înscris în C.F. nr. 301264 Arad, nr.top. 3149/1,3149/2/1/2, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea cotei de teren descrisă la art. 1 din prezenta hotărâre, proprietatea municipiului Arad, dlui Simon Mihai și Simon Maria, proprietari asupra construcției și asupra diferenței de teren de 185/384 mp, la prețul de 11.940 euro, care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data plății.

(2) Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(3) Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere solicitarea domnului Simon Mihai și soția Simon Maria de reziliere a contractului de concesiune nr. 26/26.04.2005, și de cumpărare a cotei de teren ce face obiectul contractului antemenționat, în suprafață de 199/384 mp, înscris în C.F. 301264 Arad cu nr.top. 3149/1,3149/2/1/2, dar și faptul că diferența de teren și construcția sunt proprietatea privată a solicitanților,

Consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre în vederea rezilierii contractului de concesiune și vânzării cotei de teren aflată în proprietatea privată a Municipiului Arad.

PRIMAR,
Gheorghe Falcă

RAPORT
privind vânzarea unui teren concesionat situat în municipiul Arad,
str. Vasile Conta nr.7

Domnul Simon Mihai și soția Simon Maria dețin în proprietate construcția situată în Arad, str. Vasile Conta nr.7 și cota de 185/384 mp, iar în concesiune conform contractului de concesiune nr. 26/26.04.2005, cota de teren de 199/384 mp, imobil identificat în C.F. nr. 301264 Arad, cu nr.top. 3149/1,3149/2/1/2.

Prin adresa nr. 43801/2017 aceștia solicită rezilierea contractului de concesiune mai sus menționat și cumpărarea cotei de 199/384 mp. În vederea determinării valorii de piață a acestei suprafețe de teren, s-a întocmit un raport de evaluare de către ing.ec. Turcaș Florin Marius, conform căruia s-a determinat o valoare de 54.872,66 lei, respectiv 275,74 lei/mp, respectiv 60 euro/mp, conform cursului valutar de la data evaluării.

Facem precizarea că terenul aflat în concesiune în cotă de 199/384 mp nu face obiectul legilor proprietății și este cuprins în lista L1 din inventarul aparținând bunurilor proprietății private municipiului Arad, la poziția nr. 323 cu o valoare de 53.730 lei.

Față de cele de mai sus, propunem vânzarea cotei de teren de 199/384 mp înscris în C.F. nr. 301264 Arad nt.top. 3149/1,3149/2/1/2, proprietatea privată a Municipiului Arad, către Simon Mihai și Simon Maria, la prețul de 11940 euro, la cursul zilei din data plății.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat,
Serviciul Juridic, Contencios

ing. ec. Turcaș Florin Marius

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

Arad 310045, Doja 62
tel: +4 0723634593
e-mail: turcasflo@gmail.com

Raport de evaluare

Activul evaluat: Proprietate imobiliară

Solicitant: Șimon Mihai și Maria

Scopul evaluării: Cumpărare

Tipul valorii: Valoarea de piață

Data evaluării: 21.06.2017



1. Raportarea evaluării

Termenii de referință ai evaluării:

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul este Turcaș Florin, expert ANEVAR specializările EI, EPI, EIF, leg. 16866, expert tehnic judiciar EPI. Evaluatorul confirmă că poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și este competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul nu a apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști.

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Solicitantul evaluării (clientul) este concesionarul activelor, Șimon Mihai și soția Maria. Proprietarul actual este Municipiul Arad, dobândit prin expropriere de Statul Român și transferat ulterior prin HCL. Utilizatorii evaluării sunt solicitanții precum și autoritățile interesate, în speță Primăria Arad.

(c) Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață în vederea cumpărării activelor, fiind efectuată conform cerinței Primăriei Arad, Direcția Patrimoniu, nr. ad. 84124/M2/01.03.2017.

(d) Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Activul evaluat este o proprietate imobiliară, constând din teren intravilan în suprafață totală de 384 mp, din care 199 mp în cotă indiviză, pe care este edificată o casă, situat în Arad, str. Vasile Conta, nr. 7, CF 301264. Terenul este concesionat la data evaluării către solicitanți.

Activul evaluat nu se utilizează împreună cu alte active.

(e) Tipul valorii

Tipul valorii este valoarea de piață, considerată adecvată scopului evaluării (vânzare). Definiția acesteia este stipulată de SEV 100 Cadrul general din cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 emise de ANEVAR: „29. Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

(f) Data evaluării

Data evaluării este 21.06.2017. Data predării raportului se estimează a fi 23.06.2017. Data finalizării investigațiilor pe teren este 19.04.2017.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Expertului i-au fost puse la dispoziție extrasul CF și dosarul existent la Primăria Arad..

(h) Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Expertul a realizat personal o inspecție a activelor. Expertul a utilizat date provenind din surse publice, privat și studii proprii.

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Terenul a fost evaluat pe considerentul celei mai bune utilizări. Nu au fost adoptate ipoteze speciale, dar s-a ținut cont de situația juridică actuală (indiviziune, concesiune).

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Evaluarea se adresează numai utilizatorilor și scopurilor menționate. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare, fără acordul scris al evaluatorului. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, 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.

(k) Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluatorul declară că prezentul raport este conform cu SEV; nu există devieri.

Rezultatele evaluării

(l) Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordarea utilizată este prin piață. Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: „104. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.”

(m) Valoarea sau valorile obținute

Valoare propusă	60,00	eur/mp	21-iun.-17
	275,74	lei/mp	
	11.940,00	eur	
	54.872,66	lei	
			4,5957 lei/eur

Valoarea propusă nu conține taxe, comisioane și nici TVA.

(n) Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost emis în 21.06.2017. Cursul valutar considerat a fost de 4,5957 lei/euro, comunicat de BNR.

(o) Descrierea raportului

Raportul de evaluare va fi prezentat în formă scrisă, semnat, precum și pe e-mail, cu sau fără semnătură electronică. Nu vor fi excluse părți relevante din raport.

Expert evaluator,

Turcaș Florin Marius



2. Descrierea activelor

2.1. Identificarea activului subiect. Descrierea juridică.

Proprietatea imobiliară este amplasată pe un teren intravilan în municipiul Arad, identificat prin CF 301264.

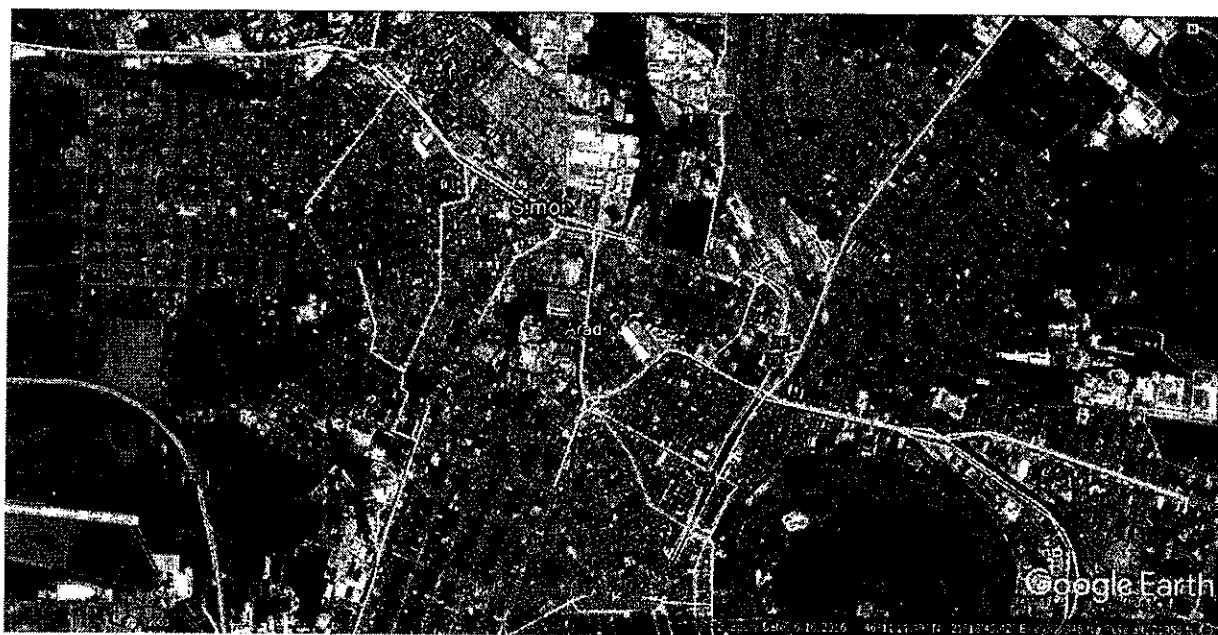


Figura 1. Poziția activului

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport este compusă din:

1. **Teren intravilan** - care aparține Municipiului Arad, cota de 199/384 din total proprietate. Asupra proprietății nu sunt instituite ipoteci sau alte interdicții de înstrăinare, dezmembrare, etc. Terenul este concesionat pentru 49 ani (începând din 2005), pentru 159,2 euro/an, plus TVA. Rezultă o concesiune anuală de 0,80 euro/mp/an, acordată fără licitație, conform HCL 62/29.03.2005.
2. **Construcție** – casă individuală, edificată pe terenul de mai sus, în regim P, aparținând concesionarilor, fam. Șimon.



Figura 2. Imagini ale casei

2.2. Descrierea tehnică a proprietății

Teren

Terenul este situat pe o stradă din cartierul arădean Șega, aproape de zona UTA, având o poziție bună, într-un cartier rezidențial.

Casa

Casa nu a fost evaluată în prezenta lucrare.

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.

Singura utilizare a terenurilor din zonă este pentru spații locative (case), eventual cu posibilitatea de transformare în mici magazine sau spații de prestări servicii.

Fiind în cotă indiviză, singurul cumpărător de bună credință ar putea fi concesionarul.

Nu există alte restricții speciale de utilizare a respectivei proprietăți imobiliare.

Cea mai bună utilizare a terenului este pentru case, eventual transformate în mici spații cu afaceri lucrative.

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

Proprietatea nu a mai constituit obiectul altor tranzacții recente, de la intrarea sa în proprietatea privată a persoanelor juridice menționate în raport (anul 2000).

3. Considerații privind piața imobiliară

3.1. Generalități

Piața imobiliară se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii¹:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative: i) să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze; ii) bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ; și iii) fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singure prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclică, așa cum rezultă din Figura 3.

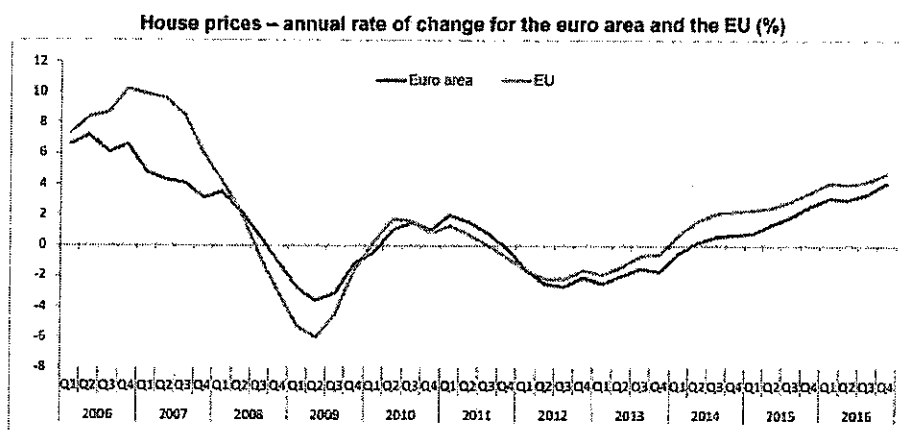


Figura 3. Indicele prețurilor locuințelor la nivel european².

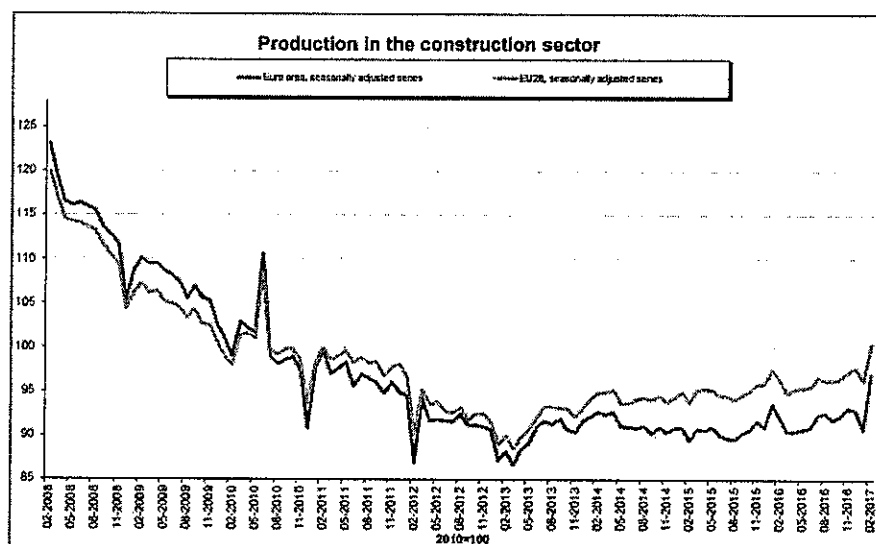


Figura 4. Ritmul construcțiilor în UE³

- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt: i) funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc; ii) funcție de localizare; iii) funcție de preț; și iv) funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.
- Este o piață îmbătrânită. Principalii ofertanți sunt cei care dețin proprietăți pe care nu le pot întreține sau nu le mai utilizează. Ritmul construcțiilor este redus, în special în domeniul proprietăților industriale. În domeniul construcțiilor civile, marii dezvoltatori imobiliari dețin cote însemnate de piață, construcțiile pe cont propriu (regie proprie) fiind reduse ca pondere.
- Cererea este reprezentată în special de utilizatori direcți (chiriași) și de cumpărători (pentru uz personal). Mică parte din cerere este reprezentată de investitori.
- Finanțarea este deficitară. Băncile acordă cu greutate finanțare dezvoltatorilor imobiliari, iar mare parte din populație nu-și permite credite ipotecare majore.
- Volumul pieței este redus în acest moment, datorită și ecartului mare între prețurile cerute și ofertele cumpărătorilor. Acesta face ca ofertele publicate să fie puțin credibile, ele fiind uzual substanțial negociabile.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.

Comisia Națională de Prognoză propune creșteri spectaculoase ale sectorului construcțiilor în perioada următoare. Acestea vor fi determinate însă și de contextul economic general, precum și de evoluțiile demografice zonale.

VOLUMUL LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII pe elemente de structură *						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
- modificări procentuale față de anul anterior, % -						
Construcții total, din care pe elemente de structură:	10,4	-4,8	3,8	6,8	7,0	7,4
Lucrări de construcții noi	5,2	-2,7	5,0	7,3	7,5	7,8
Lucrări de reparații capitale	31,8	-23,5	1,6	3,0	3,5	4,0
Lucrări de întreținere și reparații curente	13,3	1,5	2,0	7,2	7,5	8,0

VOLUMUL LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII pe tipuri de construcții *						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
- modificări procentuale față de anul anterior, % -						
Construcții total, din care pe tipuri de construcții:	10,4	-4,8	3,8	6,8	7,0	7,4
a) Clădiri						
Clădiri rezidențiale	-1,1	4,4	6,5	6,5	6,7	7,0
Clădiri nerezidențiale	-5,8	12,1	10,0	9,0	8,5	8,0
b) Construcții ingineresti	1,1	1,1	4,8	5,2	5,3	6,5
	20,0	-11,2	1,7	7,0	7,2	7,8

* seria continuă -- an de bază 2010

Tabelul 1. Evoluția prognozată a Produsului Intern Brut, pe ramuri⁴

Pe piața imobiliară ofertele sunt variate, cu valori care fluctuează, funcție de natura activelor, vechime și amplasament. Din punct de vedere al cererii și ofertei, piața este actualmente una a vânzătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea.

Evoluția pieței imobiliare a fost una sinusoidală: piața a crescut la valori aberante până în 2008, a avut o scădere dramatică în perioada crizei financiare în 2009÷2010, apoi a stagnat din lipsa tranzacțiilor, ulterior (începând din 2013÷2014) revenind pe un trend slab ascendent, dar cu tranzacții puține. Graficul următor prezintă variația prețurilor din grila notarilor Arad, fiind relevant pentru evoluția pieței terenurilor, chiar dacă valorile trebuie privite doar ca medii statistice.

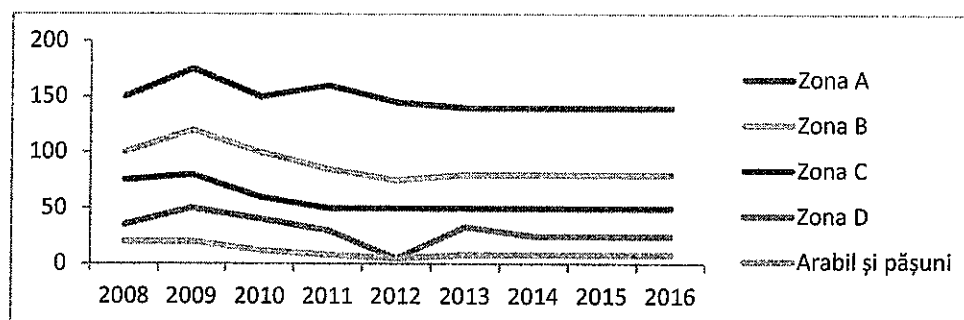


Figura 5. Evoluția prețurilor terenurilor, conform grilei notarilor

3.2. Factori de dinamizare a pieței imobiliare în 2017

Politica guvernamentală, cel puțin în ceea ce privește domeniul investigat de prezenta analiză, este una reactivă și nu pro-activă. În cele mai multe cazuri, legiuitorii și guvernații sunt puși în fața unor situații critice și obligați să reacționeze; publicul, în general, nu sesizează o politică consecventă sau o strategie privind investițiile imobiliare sau dezvoltarea urbană.

Dintre chestiunile politico-legislative de impact asupra domeniului imobiliar, au fost analizate în continuare cele mai importante.

Legea dării în plată

Apărută recent, Legea 77/2016 a provocat multe pasiuni încă de la inițierea ei. Au luat atitudine băncile (inclusiv Banca Națională), simpli cetățeni, organizații și politicieni, cu poziții oscilând între criterii strict economico-financiare până la populism ieftin, de fațadă.

Legea prevede că „*prin derogare de la dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul de a i se stinge datoriile izvorâte din contractele de credit cu tot cu accesorii, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat în favoarea creditorului, [...]*”

Efectele imediate au fost creșterea avansului practicat la creditele imobiliare⁵, acesta situându-se acum la 30÷35%, comparativ cu 15% înainte de intrarea în vigoare a legii. Acesta dezavantajează populația, suma inițială mai mare necesară cumpărării unui apartament reducând apetitul investitorilor pentru cumpărarea acestuia în vederea închirierii. Și unii dezvoltatorii imobiliari se consideră afectați negativ de această lege.

Efectele totale sunt imposibil de estimat până nu se cunoaște numărul exact (sau, cel puțin o estimare realistă) al celor care vor apela la această variantă de stingere a creditelor. Ceea ce este cert este că o lege care intervine între părți contractante în favoarea uneia dintre ele, interpretată

chiar ca acționând retroactiv, nu este favorabilă mediului de afaceri, chiar dacă ajută o anumită categorie de cetățeni.

Credite ipotecare în franci elvețieni

În perioada de scădere a francului elvețian, populația a fost încurajată de bănci să contracteze credite, în special imobiliare, în această valută. Băncile nu au explicat decizia și nu au propus sub nicio formă hedging-ul pe cursul valutar. În condițiile în care cursul a avut evoluția prezentată în graficul de mai jos⁶, e de înțeles că unii debitori nu au mai putut face față dobânzilor și rambursării principalului la valori mult mai mari, exprimate în lei.

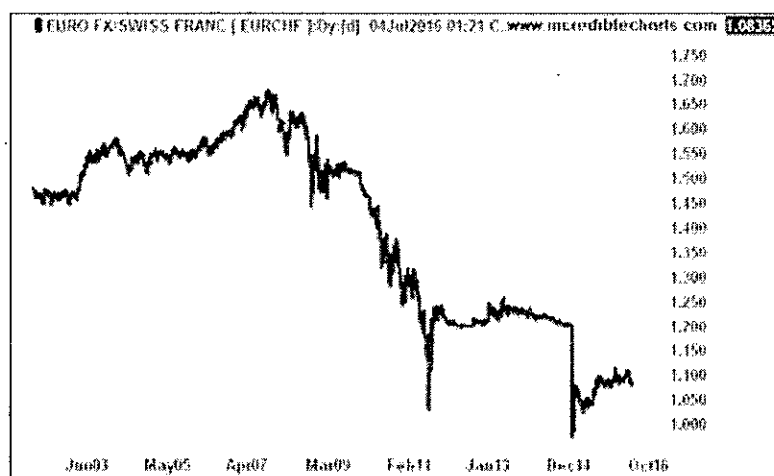


Figura 6. Evoluția cursului euro/franc elvețian

Dacă în Ungaria, spre exemplu, politicienii au obligat băncile să înghețe cursul valutar, în România nu s-au luat astfel de măsuri. Imaginea publică a fost una defavorabilă, băncile fiind acuzate că nu au prezentat corect riscurile clienților. Operațiunea desfășurându-se în perioada «*credit numai cu buletinul*», opinia noastră este că indiferent cât li s-ar fi explicat că e riscant, clienții tot ar fi apelat la credite, pe principiul de turmă «*toată lumea face la fel*».

Deși unele procese privind clauzele contractuale abuzive au avut câștig în instanță, în general băncile își pot impune punctul de vedere în raport cu clienții, mai ales față de persoanele fizice.

Programul prima casă

Programul constă în facilitarea accesului populației la credite ipotecare, statul garantând 50% din împrumuturile acordate de bănci, cu condiția ca acestea să acorde credite mai ieftine. Programul se adresează solicitanților care îndeplinesc cumulativ o serie de cerințe:

- Nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință în suprafață utilă mai mare de 50 m²;
- Achiziționează o locuință finalizată sau în diferite stadii de finalizare, inclusiv locuințe construite prin programele derulate de Agenția Națională a Locuințelor (ANL);
- Construiesc de la zero o locuință individuală sau în asociere;
- Dispun de avansul minim necesar;
- Se obligă să constituie un depozit colateral egal cu dobânda datorată pe o perioadă de 3 luni;
- Se obligă să nu înstrăineze locuința achiziționată timp de 5 ani de la data dobândirii;
- Asigura locuința împotriva tuturor riscurilor și cedează drepturile de despăgubire în favoarea statului român.

Conform Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM)⁷, băncile participante la programul Prima Casă sunt:

- BCR - BANCA COMERCIALA ROMANA SA
- BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA
- RAIFFEISEN BANK SA
- BANCA ROMANEASCA SA MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE
- ALPHA BANK ROMANIA SA
- BANCA MILLENNIUM SA
- BANCA TRANSILVANIA SA
- CEC BANK SA
- BANCPOST SA
- PIRAEUS BANK ROMANIA SA
- BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA
- UNICREDIT BANK
- CREDIT AGRICOLE BANK ROMANIA SA
- OTP BANK SA
- BANK LEUMI ROMANIA SA
- RIB - ROMANIAN INTERNATIONAL BANK
- ING BANK
- MARFIN BANK
- CREDITCOOP

TVA 5%

În sprijinul populației, pentru locuințe care îndeplinesc cumulativ o serie de condiții minimale⁸, TVA-ul este de 5%, în loc de 20% cât este în mod normal:

- Suprafața utilă maximul 120 m² (exclusiv anexele), iar terenul să aibă o suprafață < 250 m².
- Valoarea lor (inclusiv terenul aferent) < 450.000 lei.
- Spațiul să fie locuibil, la momentul transferului de proprietate.

Condiția este îndeplinită de majoritatea apartamentelor de bloc, iar pentru case se găsesc diverse soluții, în special în ceea ce privește terenul (care, uzual, este mai mare la o curte obișnuită).

Publicitatea vânzării terenurilor agricole

Pentru vânzarea terenurilor agricole extravilane, legiuitorul a impus condiția publicității imobiliare obligatorii, la primăria localității de care aparține⁹. Procedura de scoatere din circuitul agricol (necesară pentru a deveni constructibil) nu este dificilă, astfel încât dezvoltarea pe orizontală a orașelor este ușor fezabilă.

3.3. Analiza pieței imobiliare locale

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase.

În esență, piața este în ușoară creștere, cererea de apartamente noi fiind suficientă pentru dezvoltatorii imobiliari.

Au fost studiate în prezentul raport ofertele principalilor dezvoltatori imobiliari din Oradea, Arad și Timișoara, precum și piața apartamentelor vechi din municipiile din vestul țării. În general, toți prezintă oferte similare, diferențierea fiind făcută de poziție și preț.

Studiul relevă o tendință de creștere a fondului de locuințe, datorat mai ales ritmului crescut de construire; se remarcă un reviriment, marcând ieșirea din criza imobiliară asociată celei financiare din 2008÷2009.

Nivelul prețurilor pentru apartamentele noi se situează între 1.200 €/m² în Timișoara și 787 €/m² în Oradea, cu variații semnificative funcție de numărul de camere și poziție în localitate.

Prețuri medii [€/m ² util]	Arad	Oradea	Timișoara
Ap. 1 cameră	1.012	902	1.200
Ap. 2 camere	972	898	1.118
Ap. 3 camere	830	787	1.200

Tabelul 2. Nivelul prețurilor apartamentelor noi în vestul țării

Deși rata riscului de sărăcie (vizând persoanele cu un venit echivalent sub 60% din cel național) este ridicat per ansamblul țării, zona de vest, cuprinzând județele Arad, Bihor și Timiș, se situează peste media națională, condițiile economico-financiare, sociale și demografice fiind propice dezvoltărilor imobiliare.

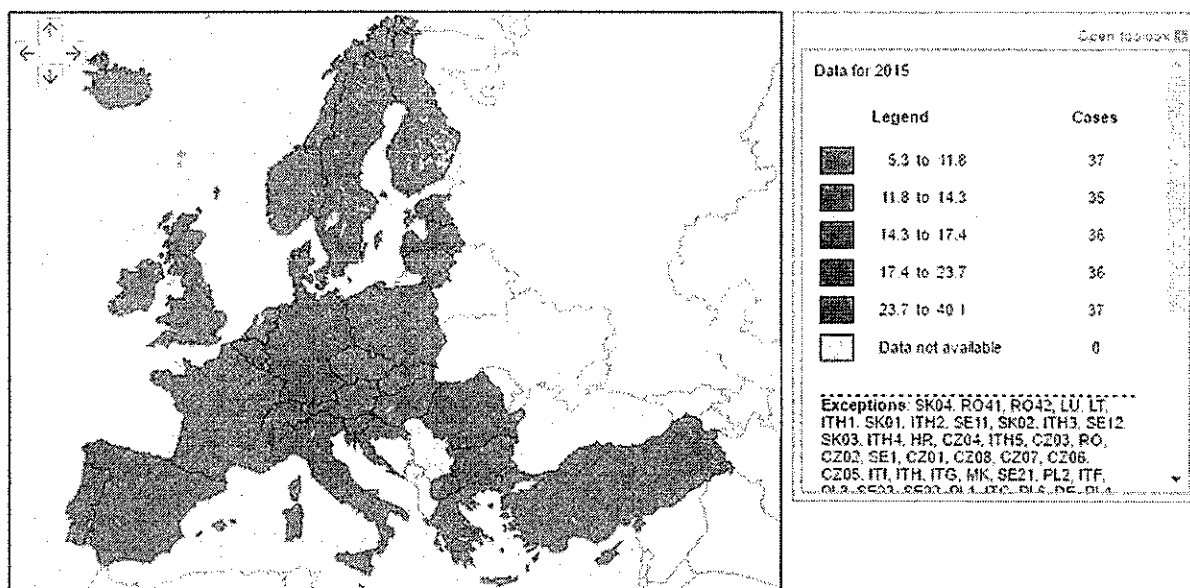


Figura 7. Rata de sărăcie în Europa

Analiza SWOT a forțelor care pot influența piața imobiliară este sintetizată în tabelul următor.

Puncte forte	Slăbiciuni
• Nivel de trai și venituri medii peste cele naționale • Zonă bine dezvoltată industrial și financiar • Situație geografică excelentă • Caracteristici fizice și de mediu propice	• Bucureștiul și Clujul prezintă dezvoltări mai accelerate și prețuri imobiliare mai mari • Nu prezintă atracție turistică
Oportunități	Riscuri
• Tendințe și posibilități de extindere pe orizontală a municipiilor • Cerere pentru case/apartamente noi, bine puse la punct	• Instabilitate legislativă, consecințe potențial riscante ale unor legi precum cea a <i>dării în plată</i>

Tabelul 3. Analiza SWOT a pieței imobiliare

4. Disclaimer și Disclosure

4.1. 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 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 acordă 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 care 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 a bunurilor ANEVAR 2017 care încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013*¹⁰ și care sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare în România în conformitate cu OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013, în concordanță cu Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, precum și pe baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară¹¹.

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 deține informații 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.

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.

4.2. 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.

4.3. 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, 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.

4.4. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2017, 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 2017, SEV 104 (IVS 101) Termenii de referință ai evaluării.

Alte documente utilizate:

- Corneliu Șchiopu: *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire* – volumul II – Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale. Editura IROVAL București, 2009,
- S. Turcuș, A. Cristian – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric* - Matrix Rom București, Decembrie 2015.
- Oferte similare pentru imobilul evaluat.
- Oferte ale constructorilor și dezvoltatorilor imobiliari.

5. Abordări în evaluare

Pentru evaluarea activelor, standardele prevăd că cele trei abordări 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.”*

5.1. 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, cum sunt proprietățile imobiliare.

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 venitului net 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/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente/arendes sau chirii, 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 aibă o poziție similară terenului solicitantului, suprafață și destinație similare;
- Destinația să fie de terenuri construibile. Terenurile destinate construcțiilor locative, administrative sau comerciale au prețuri mai ridicate și condiții tehnice (de exemplu, dotarea și capacitatea utilităților) diferite de cele industriale;
- 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. De exemplu, datorită fragmentării spațiilor industriale din zonă, terenul emitentului nu poate fi comparat cu parcurile industriale sau logistice, scutite de impozite locale, respectiv cu cele subiect al unor facilități fiscale.

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 considerate 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.

Comparabilele luate în considerare la estimarea prețului terenului sunt prezentate în anexă.

Calculul este prezentat în tabelul următor:

Element de comparație	Subiect	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Descriere comparabile	Teren Simon	https://homezz.ro/terenintravilanzonautastradafecioarei3800mp185834.html	https://www.imobiliare.ro/vanzareterenuriconsstructii/arad/uta/terenconstruciiidevanzareX7AN03004?lista=6472330	http://www.multecase.ro/vanzareterenasegaara_d_i12045483	http://www.multecase.ro/vanzareterenasegaara_d_i11937563
Preț vânzare (eur)			26.000	35.000	68.200
Suprafață (mp)	199	3.800	430	408	682
Preț unitar (eur/mp)		30,0	60,5	85,8	100,0
<i>Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării</i>	leșire din indiviziune	integral	integral	integral	integral
Corecții pentru drepturile de propr. transmise					
Preț corectat (eur/mp)		30,0	60,5	85,8	100,0
<i>Localizările respective</i>	V. Conta 7	Fecioarei	Bucegi	Brâncoveanu	Bucegi
Corecție pentru localizare		15%		-10%	-10%
Preț corectat		34,5	60,5	77,2	90,0

(eur/mp)					
<i>Calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor</i>	curți construcții	construibil	construibil	construibil	construibil
Corecție pentru calitate		15%	5%		
Preț corectat (eur/mp)		39,7	63,5	77,2	90,0
<i>Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate</i>	locativ	oricare			locativ
Corecție pentru utilizare		10%	0%	0%	
Preț corectat (eur/mp)		43,6	63,5	77,2	90,0
<i>Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut</i>	piață	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție pentru conjunctură		-5%	-5%	-5%	-5%
Preț corectat (eur/mp)		41,5	60,3	73,3	85,5
<i>Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută</i>	iunie 2017	actuală	actuală	actuală	actuală
Corecție de timp					
Preț corectat (eur/mp)		41,5	60,3	73,3	85,5
<i>mărimea suprafeței</i>	mică	mare	mică	mică	medie
Corecție pentru suprafață		15%			-5%
Preț corectat (eur/mp)		47,7	60,3	73,3	81,2
<i>formă, deschidere, topografie</i>	rectangular				
Corecții pentru caracteristici tehnice					
Preț corectat (eur/mp)		47,7	60,3	73,3	81,2
<i>utilități</i>	complete				
Corecții pentru utilități					
Preț corectat (eur/mp)		47,7	60,3	73,3	81,2
<i>traficul în zonă, privilegiu, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului</i>	trafic moderat	liniștit	similar	vad bun	similar

Corecții pentru componente calitative					
Preț corectat (eur/mp)		47,7	60,3	73,3	81,2
acces	1 f.s.	f.s. 80m	f.s. 13,7m	f.s. 12m	
Corecții pentru acces					
Preț corectat (eur/mp)		47,7	60,3	73,3	81,2
teren în surplus	nu				
Corecții de utilizare					
Preț corectat (eur/mp)		47,68	60,31	73,35	81,23
Corecție brută totală (eur/mp)		17,7	-0,2	-12,4	-18,8
Corecție absolută totală (eur/mp)		18,0	6,0	12,9	20,0
Corecția absolută cea mai mică			6,05		

Tabelul 4. Tabelul de evaluare al terenului

5.2. 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 deprecierii. 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 evaluarea terenului.

5.3. 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, pe baza capitalizării chiriei, pentru că valoarea concesiunii nu este una de piață.

5.4. Reconcilierea valorilor. Valorile propuse

Conform standardelor, „36. Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;*
- b) abordarea prin venit;*
- c) abordarea prin cost.*

37. În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

38. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.”

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;
- abordarea prin venit.

S-a pus accent pe evaluarea prin comparație, considerată cea mai adecvată.

Valorile propuse nu conțin taxe, comisioane sau TVA. Conform SEV 100 Cadrul general: „*Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.*”

5.5. Analiza de sensibilitate 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.

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;...*”.

5.6. Rezultatele evaluării

a. Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordările aplicate au fost cele prin piață, respectiv comparația directă, prin cost și prin venit. Datele cheie utilizate sunt caracteristicile tehnice ale activelor, respectiv suprafața și utilitățile. Evaluatorul a decis să-și bazeze concluzia privind valoarea pe abordarea prin comparația de piață, considerată cea mai adecvată și cu cea mai solidă susținere în privința datelor disponibile.

În sinteză, valorile obținute sunt următoarele:

Valoare propusă	60,00	eur/mp	21-iun.-17
	275,74	lei/mp	
	11.940,00	eur	4,5957 lei/eur
	54.872,66	lei	

Tabelul 5. Reconcilierea valorilor

b. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este **21.06.2017**.

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.*

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, avantajele 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.”*

Solicitantul este singura persoană interesată de terenul evaluat, pentru că este proprietarul cotei aflate în proprietate personală. Evaluatorul nu a corectat valoarea pentru acest aspect, pentru că decizia de cumpărare nu va fi luată decât în condițiile în care prețul terenului se înscrie în valorile de piață, altfel locatarul va continua contractul de concesiune până la expirarea acestuia.

De asemenea, proprietarul (Municipiul Arad) nu va vinde terenul decât la valoarea de piață, pentru a nu-și prejudicia patrimoniul.

6. Bibliografie. Note de subsol.

- *Ordonanța nr. 2 din 21.01.2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară*, modificată prin Legea 37/2009, Legea 178/2009, Ordonanța Guvernului nr. 13/2010 și Legea nr. 208/2010.
 - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). *Standardele de evaluare a bunurilor 2017*. București, IROVAL.
 - International Valuation Standards Council. *International Valuation Standards 2017. Pre-publication Draft*. <https://www.ivsc.org/>.
 - Appraisal Institute (2002). *Evaluarea Proprietății Imobiliare. Ediția a doua Canadiană*. Traducere ANEVAR, 2004.
 - Stan, Sorin; Anghel, Ion (2016). *Evaluarea întreprinderii. Ediția a opta revizuită*. Iroval, București
 - Stan, Sorin V. (2003). *Ghid practic de evaluare*. Iroval, București.
 - Publicitatea imobiliară pe Internet.
-

¹ Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.

² <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7968144/2-07042017-AP-EN.pdf/704e68b8-fb1c-4421-8f16-6b7e495cbc80>

³ <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7992111/4-20042017-AP-EN.pdf/1cdc48c8-7bc5-4416-8906-6860b0f420f4>

⁴ http://www.cnp.ro/user/repository/prognoze/prognoza_2017_2020_varianta_de_primavara.pdf

⁵ <http://www.capital.ro/efectul-legii-darii-in-plata-proprietarii-cresc-chiriile.html>

⁶ www.incrediblecharts.com

⁷ <http://www.fngcimm.ro/index.php>

⁸ <http://www.conso.ro/ghid/locuinte-cu-tva-5>

⁹ www.juridice.ro/325094/reguli-privind-vanzarea-terenurilor-agricole-situate-in-extravilan.html

¹⁰ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (2013) *International Valuation Standards*. London, U.K.

¹¹ *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)