



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 302 DIN 31.08.2018

privind schimbul de teren solicitat de Preotul Ichim – Radu Gabriel din Bacău cu un teren proprietatea municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.08.2018, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Adresa nr. 28287/ 16.05.2017 a Preotului Ichim – Radu Gabriel prin care solicită schimbul de teren;
- Referatul nr. 78320/ 23.08.2018 al Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 8383/ 23.08.2018;
- Raportul compartimentului de resort înregistrată cu nr. 8384/ 23.08.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 1305/30.08.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 1306/29.08.2018 al Comisiei de specialitate nr.2 , nr. 1307/30.08.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 1308/30.08.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Rapoartele de Evaluare privind schimbul de terenuri intravilane din Bacău, str. Logofăt Tăutu, nr. 11 bis și str. Tazlăului, prin care se estimează un schimb corect între cele două suprafețe de teren;
- Prevederile art. 1763 și 1764 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată, modificată și completată;
- Prevederile Legii nr. 213/ 1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a” și ale art. 121 (4) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată,
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare si functionare a consiliilor locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” și art.45(3) și (5) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale republicată și actualizată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 – Se aprobă schimbul de teren solicitat de Preotul Ichim – Radu Gabriel din Bacău cu un teren proprietate privată a municipiului Bacău, conform Rapoartelor de

Evaluare – Anexele nr. 1 și nr. 2, părți integrante din prezenta hotărâre și plata unei sulte rezultate din diferență către municipiul Bacău, în sumă de 184 lei.

ART. 2 – Schimbul de teren va fi făcut prin act autentic la Notarul Public, iar cheltuielile de autentificare aferente încheierii Contractului de schimb imobiliar, vor fi în sarcina d-lui Ichim – Radu Gabriel.

ART. 3 – Se mandatează dl. Primar Cosmin Necula să reprezinte municipiul Bacău și să semneze în fața notarului public actul de schimb imobiliar ce va fi încheiat în acest sens.

ART. 4 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Administrarea și Inventarierea Patrimoniului.

ART. 5 – Hotărârea va fi comunicată Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și d-lui Ichim – Radu Gabriel.

ART. 6 – Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIOCODEI MIHAELA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 302 DIN 31.08.2018

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 281 MP, SITUAT ÎN BACĂU, STR. LOGOFĂȚ TĂUTU, NR. 11 BIS

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIOCODEI MIHAELA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

DIRECTOR ADJUNCT
BARDAȘU CRISTINA

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan in suprafata de 281 mp, situat in
Bacau, str.Logofat Tautu nr.11bis**

**Proprietari
Ichim Radu Gabriel si
Ichim Radu Mihaela-Nicoleta**

Iunie 2018

LINTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 281 mp, situat în Bacau str.Logofat Tautu nr.11 bis, proprietatea Ichim Radu Gabriel si Ichim Radu Mihaela-Nicoleta, în vederea efectuării unui schimb.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 04.06-27.06.2018.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.06.2018.

În baza calculelor efectuate și a termenilor de referință, valoarea de piata pentru terenul supus evaluării, este:

VALOARE de PIATA, teren 281 mp str.Logofat Tautu nr.11 bis	50.783 lei (10.874 euro)
VALOAREA NU CONȚINE TVA	

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

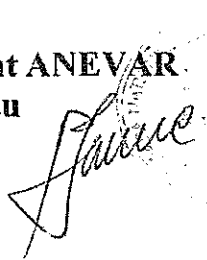
-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea d-lui Ichim Radu Gabriel, în calitate de beneficiar, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, CU SPECIALITATILE evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : Ichim Radu Gabriel

Adresa : Bcau, str.Calugareni nr.9E

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 281 mp, situat în Bacau, str.Logofat Tautu nr.11 bis, pentru efectuarea unui schimb.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al d-lui Ichim Radu Gabriel, asupra proprietății menționate, în baza Contractului de vanzare cumparare nr.834/13.07.2015.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a terenului aflat în proprietatea Ichim Radu Gabriel și Ichim Radu Mihaela- Nicoleta*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

“ 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 încunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 27 iunie 2018. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 21 iunie 2018, este : 1 euro = 4,67 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie de catre proprietari, urmatoarele documente:

- Contract de vanzare cumparare nr.834/13.07.2015
- Plan de incadrare in zona
- Extras CF pentru informare nr.63418/14.07.2015

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 20.06.2018.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile și direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7. Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

- evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini
- se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

- toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

- orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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 și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” si in echivalent „Euro”, fara TVA.

Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria curti-constructii, in suprafata de 281 mp, situat in Bacau str.Logofat Tautu nr.11 bis, proprietatea Ichim Radu Gabriel si Ichim Radu Mihaela-Nicoleta, cu nr.cadastral 12272 inscris in CF 42559(vechi) a OCPI Bacau.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan in suprafata de 281 mp este proprietatea Ichim Radu Gabriel si Ichim Radu Mihaela-Nicoleta conform Contractului de vanzare cumparare nr.834/13.07.2015

Menționăm că terenul respectiv, se afla la data evaluării, liber de constructii.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul in suprafata de 281 mp, proprietatea Ichim Radu Gabriel si Ichim Radu Mihaela-Nicoleta este amplasat in zona „B” a orasului Bacau , str.Logofat Tautu, nr.11 bis, cu acces direct din aceasta, zona fiind una rezidentiala, cu imobile având destinația de blocuri de locuinte, case unifamiliale dar si comerciala (magazine amplasate la parterul blocurilor si independente). Amplasamentul se afla in zona mediana a orasului la o distanta de cca.100 m de „Piata Mioritei”.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Logofat Tautu si in imediata apropiere str. Mioritei

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Bacău supranumit și „orașul lui Bacovia” este municipiul de reședință al județului cu același nume. Este situat pe râul Bistrița, pe care în oraș există două centrale hidroelectrice (Bacău I și Bacău II) ce acoperă o parte a consumului local de energie electrică. Suprafața municipiului este de 43 km², iar populația este de 144.307 de locuitori (2011). Orașul este traversat de drumurile europene E85 și E574 ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Transilvania. Pe cale feroviară legăturile naționale și internaționale se realizează prin rețeaua CFR. Bacăul dispune de un aeroport internațional ce asigură curse regulate către diferite destinații naționale și europene.

Zona în care se găsește terenul supus evaluării este zona „B” a orașului.

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 90%.

Accesul la proprietate este destul de facil, strazile de acces precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stații de autobuze aflate la cca 150 m de str.Logofat Tautu.

Concluzie privind amplasarea proprietăților :

-zona de referință – „zona B” pentru terenul în suprafața de 281 mp proprietatea Ichim Radu Gabriel și Ichim Radu Mihaela-Nicoleta, este o zona destul de favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip rezidențial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat, dar prezintă inconvenientul unui amplasament cu restricții de construire (construibil pentru parcare autoturisme și eventual garaje);

3.5. Descrierea terenurilor

Conform planului de situație (cadastru) terenul în suprafața de 281 mp, are o deschidere 6,92 m la strada Logofat Tautu, dar pe adâncime lățimea se mărește.

Terenul are o formă neregulată având următorii vecini: bloc de locuințe la Est, la Vest-alee de acces, la Sud-teren Consiliul Local și la Nord-teren Consiliul Local.

Terenul este plan dar prezintă impedimente de construire (este permis doar pentru parcare).

La momentul inspecției pe teren nu este amplasat nici un imobil.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii. Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a costului creditării, au condus la o limitare drastică a cererii. Proiecte imobiliare în dezvoltare sunt marcate de incertitudinile legate de utilizatorii finali. Piața percepe riscuri mai mari pentru proiectele în curs față de cele finalizate, dată fiind incertitudinea finalizării și a evoluției prețurilor în viitor.

4.2. Analiza ofertei

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse spre vanzare este destul de mica, cand sporadic apar la vanzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate in oras, zone periferice sau mediane cu suprafete cuprinse intre 400-1500 mp, oferite la prețuri între 69 și 263 euro/mp, funcție de suprafață, acces la utilitati și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate de criză.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că ofertele pe raza orasului Bacau raman inca destul de multe, dar marea majoritate raman la stadiul de oferta.

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	DESCRIERE	SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	PROPRIETATEA 1	Bacau, str.Nordului nr.23	Zona liceului PTTR	747	21	asfalt	95	Imobiliar e.ro, homezz.ro
2	PROPRIETATEA 2	Bacau, str.I.S.Sturza	Localizare dupa cladirea	400	50	asfalt	200	o, proprietar

			"casa Pensilor"				
3	PROPRIETATEA 3	Bacau, str.Banca Nationala	Str.Banca Nationala la 80 m de sala de gimnastica spre str.Mioritei	500	20	asfalt	263
4	PROPRIETATEA 4	Policlinica de Pediatrie, str.Marasesti	Str.Marasesti i, limita cu Policlinica de Pediatrie	535	18	asfalt	208

Pe zona chiriilor, oferta este si mai mica, proprietarii preferand vanzarea terenurilor fie din cauza acumularii de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mica) și ofertă (destul de generoasă), însă proprietati de evaluat, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de terenuri este destul de redusă** pentru zonele în care sunt amplasate, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, acestea fiind zone deja construite.
- **Așteptările privind cererea sunt incontinuuare destul de reduse**, din cauza reticentei incontinuuare a investitorilor.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚILOR

- La ora actuală există un avantaj în favoarea potențialilor cumpărători, oferta pieței fiind la prețuri mai reduse.

CAP.4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 "cea mai buna utilizare" reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zonele de amplasament ale proprietăților, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafața de 281 mp situat în Bacau str.Logofat Tautu este aceea de parcare autoturisme sau garaje. Dezavantajul amplasamentului se remarcă prin faptul că este situat în imediată apropiere a unui ansamblu de blocuri de locuințe, unde construirea de alte imobile nu este permisă.

Oferta de terenuri și în această zonă este destul de redusă, gradul de ocupare fiind peste 90%.

Ambele utilizări ar fi permisibile legal, sunt fizic posibile, și conferă rentabilitate pentru investitor destul de mică dacă ne raportăm la zona de amplasament, zona mediană în oraș.

CAP.5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

5.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare 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 corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *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 venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare 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 corespunzătoare de 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.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, • diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

5.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de

comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

• dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;

- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

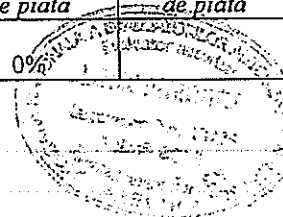
Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

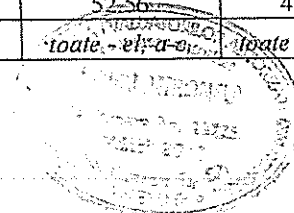
Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			iunie 2018		
Curs euro la 21.06.2018			4.67		
Pret de oferta teren(euro/mp)	95	200	263	208	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	95	200	263	208	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	



Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	95	200	263	208	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	95	200	263	208	
Conditii de piata	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>iunie 2018</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5	-10	-13	-10	
Valoare corectata(euro/mp)	90	190	250	198	
Localizare	<i>Bacau, str.Nordului 23</i>	<i>Bacau, I.S.Sturzu</i>	<i>Bacau str.Banca Nationala</i>	<i>Bacau, Policlinica de Pediatrie</i>	<i>Bacau, str.Logofat Tautu</i>
Ajustare pt localizare	35%	-40%	-40%	-35%	
Pret ajustat (euro/mp)	32	-76	-100	-69	
Valoare corectata(euro/mp)	122	114	150	128	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da, parcare, garaje</i>
Ajustare	-45%	-45%	-45%	-45%	
Pret ajustat (euro/mp)	-55	-51	-67	-58	
Valoare corectata(euro/mp)	67	63	82	71	
Acces la sosea	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	67	63	82	71	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	67	63	82	71	
Deschidere la strada	<i>21</i>	<i>50</i>	<i>20</i>	<i>18</i>	<i>6.92</i>
Ajustare pt deschidere	-25%	-30%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-16.8	-18.8	-20.61	-17.66	
Valoare corectata(euro/mp)	50.26	43.89	61.84	52.98	
Suprafata (mp)	<i>747</i>	<i>500</i>	<i>400</i>	<i>535</i>	<i>281</i>
Ajustare pt suprafata	-23%	-20%	-15%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-11.56	-8.78	-9.28	-10.60	
Valoare corectata(euro/mp)	38.70	35.11	52.56	42.39	
Utilitati	<i>toate - el, a-c,</i>	<i>toate - el, a-c,</i>	<i>toate - el, a-c,</i>	<i>toate - el, a-c,</i>	<i>toate - el, a-c,</i>



	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata (euro/mp)	38.70	35.11	52.56	42.39	
Corectie totala bruta	67	114	145	109	
Pondere corectie bruta	70.16%	56.79%	55.12%	52.32%	
Numar corectii	5	4	5	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					38.70
VALOARE TOTALA TEREN - lei					50,783
VALOARE TOTALA TEREN - euro					10,874

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat compareabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt negative „-40% la -35%” pentru comparabilele 2,3 si 4 (localizarea comparabilelor mai favorabila decat a subiectului) si corectie pozitiva „35%” pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila a subiectului);
- pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative „-45%” pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare;
- pentru „acces la sosea”, corectii „0%” pentru toate comparabilele (acces din strada asfaltata la fel cu subiectul);
- pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)
- pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative „-25%” pentru comparabilele 1,3 si 4 si „-30%” pentru comparabila 2 (deschideri mai favorabile decat cea a subiectului);
- pentru „suprafată” au fost aplicate corecții: negative „-23% , -20% , -15% si -20% pentru toate comparabilele (suprafatete mai avantajoase fata de subiect;
- pentru „utilități”, au fost aplicate corecții 0% pentru toate comparabilele, deoarece acestea dispun de toate utilitățile la fel ca subiectul.

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 38,70 euro/mp al proprietății 1.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 50.783 lei, echivalentul a 10.874 euro.



CAP.6 CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul supus evaluării în suprafața de 281 mp, str.Logofat Tautu nr.11 bis este de 50.783 lei, echivalent 10.874 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Valorile propuse nu includ T.V.A.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Iunie 2018

OFERTE TERENURI Bacau

Teren zona Nord 747 mp, 95 euro/mp

Teren în suprafață de 747 mp, situat pe str. Nordului nr.23, la 100 m de liceul PTTR

Clasificare teren Intravilan

Utilități Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Teren ultracentral zona linistita 500 mp, 200 euro/mp

Zona Ultracentral

Suprafață teren 500 m²

Tip teren Construibil

Clasificare teren Intravilan

Utilități Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Construcție pe teren

Terenul este situat în apropierea B-dului I.S.Sturza o zona linistita si selecta, la 50 m de strada cu cale de acces . Tel. 0745238123



Teren Intravilan ,Centru, 400 mp, 105.200 EURO (263 EURO/MP)

Zona Banca Nationala

Suprafață teren 400 m²

Tip teren Construibil

Clasificare teren intravilan

Doriti sa achizitionati un teren in zona Centrala a orasului Bacau? Agentia Imobiliara Casa Lux ofera spre vanzare teren intravilan, cu o suprafata de 400 mp. Are deschidere in doua parti cu suprafate de 13 m, respectiv 15 m. Pe teren se afla si o casa demolabila. Dispune de toate utilitatile. Pentru toate detaliile sau pentru stabilirea unei vizionari, va stam cu placere la dispozitie.

Pretul este 86000 euro

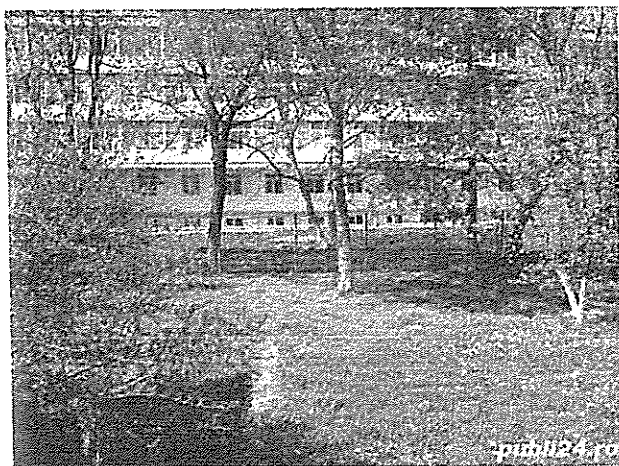
Relatii la tel 0755392205



Teren ultracentral Bacau - langa policlinica de pediatrie, 208 EUR

Descriere

Teren ultracentral, in Bacau, suprafata totala 535 mp situat langa Policlinica de Pediatrie. Terenul este ideal pentru constructia unui spatiu comercial cu specific pe sanatate: farmacie, articole, echipamente si consumabile medicale, articole si consumabile nou-nascuti si sugari, clinica medicala sau cabinete individuale, sau alte profile... Pretul este 208 euro/ mp, usor negociabil. Pentru mai multe detalii contactati proprietarul la nr. de telefon: , suprafata totala: 535



POZE TEREN 281 MP STR.LOGOFAT TAUTU 11 BIS



Intrare din str.Logofat Tautu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 2
LA HOTĂRÂREA NR. 302 DIN 31.08.2018

**RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 287 MP, SITUAT ÎN BACĂU, STR. TAZLĂULUI**

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIOCODEI MIHAELA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae - Ovidiu Popovici.

**DIRECTOR ADJUNCT
BARDAȘU CRISTINA**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Bardașu Cristina.

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan in suprafata de 287 mp, situat in
Bacau, str.Tazlaului**

**Proprietar
U.A.T.Bacau**

Iunie 2018

L INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 287 mp, situat în Bacau str.Tazlului, proprietatea U.A.T.Bacau, în vederea efectuării unui schimb.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 04.06-27.06.2018.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.06.2018.

În baza calculelor efectuate și a termenilor de referință, valoarea de piață pentru terenul supus evaluării, este:

VALOARE de PIATA, teren 287 mp str.Tazlului	50.967 lei (10.914 euro)
VALOAREA NU CONȚINE TVA	

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat
Ing. Petronela Iancu



II. TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, CU SPECIALITATILE evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Bacau

Adresa : Bacau, str.Marasesti nr.6

2.3. Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 287 mp, situat în Bacau, str.Tazlaului, pentru efectuarea unui schimb.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT Bacau, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.157/27.04.2018 a Consiliului Local Bacau.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piata a terenului aflat în proprietatea UAT Bacau*, s-a urmărit o estimare a *valorii de piață* = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

“ 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 încunoscând de cauză, prudent și fără constrângere. ”

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 27 iunie 2018. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 21 iunie 2018, este : 1 euro = 4,67 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.157/27.04.2018 a Consiliului Local Bacau
- Plan de incadrare in zona
- Extras CF pentru informare nr.36934/25.05.2018

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 20.06.2018.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

- evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

-toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

-deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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 și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandarilor ANEVAR.

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile supuse evaluării.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” și în echivalent „Euro”, fără TVA.

Nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria curti-constructii, in suprafata de 287 mp, situat in Bacau str.Tazlului, proprietatea UAT Bacau, cu nr.cadastral 84440 inscris in CF 84440 a OCPI Bacau.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan in suprafata de 287 mp este proprietatea UAT Bacau conform Hotararii nr.157/27.04.2018 a Consiliului Local Bacau.

Menționăm că terenul respectiv, se afla la data evaluării, liber de constructii.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul in suprafata de 287 mp, proprietatea UAT Bacau este amplasat în zona „C” a orasului Bacau , str.Tazlului, cu acces direct din aceasta, zona fiind una peririca preponderent rezidentiala cu blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+3-4E. Amplasamentul se afla la in zona periferica de Nord a orasului la o distanta de cca.300 m de centrul comercial „Selgros”.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Tazlului

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Bacău supranumit și „orașul lui Bacovia” este municipiul de reședință al județului cu același nume. Este situat pe râul Bistrița, pe care în oraș există două centrale hidroelectrice (Bacău I si Bacău II) ce acoperă o parte a consumului local de energie electrică. Suprafața municipiului este de 43 km², iar populația este de 144.307 de locuitori (2011). Orașul este traversat de drumurile europene E85 și E574 ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Transilvania. Pe cale feroviară legăturile naționale și internaționale se realizează prin rețeaua CFR. Bacăul dispune de un aeroport internațional ce asigură curse regulate către diferite destinații naționale și europene.

Zona în care se găsește terenul supus evaluării este zona „C” a orasului.

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 75%.

Accesul la proprietate este destul de facil, strazile de acces precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stații de autobuze aflate la cca 500 m de str.Tazlului si la cca 200 m de str.Logofat Tautu.

Concluzie privind amplasarea proprietăților :

-zona de referință „C” pentru terenul în suprafața de 287 mp, proprietatea U.A.T. Bacau, este o zonă mai puțin favorabilă (zona periferică de Nord a orașului), zona preponderent cu blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3-4E, la o distanță de cca 300 m de centrul comercial „Selgros”. Regimul de înălțime constructibil permis este de P+2E.

3.5. Descrierea terenurilor

Conform planului de situație (cadastru) terenul în suprafața de 287 mp, are o deschidere 19,24 m la strada Tazlului.

Terenul are o formă neregulată având următorii vecini: la Est-trotuar pavele și bloc de locuințe, la Vest-str. Tazlului, la Sud-teren liber și la Nord-teren liber.

Terenul este plan iar regimul de înălțime constructibil permis este P+2E.

La momentul inspecției pe teren nu este amplasat nici un imobil.

CAP.4 ANALIZA PIETELĂRII DE PIAȚĂ**4.1. Analiza cererii**

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii. Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a costului creditării, au condus la o limitare drastică a cererii. Proiecte imobiliare în dezvoltare sunt marcate de incertitudinile legate de utilizatorii finali. Piața percepe riscuri mai mari pentru proiectele în curs față de cele finalizate, dată fiind incertitudinea finalizării și a evoluției prețurilor în viitor.

4.2. Analiza ofertei

La momentul analizei, oferta de proprietăți similare supuse spre vânzare este destul de mică, când sporadic apar la vânzare, se regăsesc ca oferte, terenuri amplasate în oraș, zone periferice sau mediane cu suprafețe cuprinse între 400-1500 mp, oferite la prețuri între 69 și 202 euro/mp, funcție de suprafață, acces la utilități și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt

accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate de criză.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că ofertele pe raza orasului Bacau raman inca destul de multe, dar marea majoritate raman la stadiul de oferta.

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	DESCRIERE	SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	PROPRIETATEA 1	Bacau, str.Nordului nr.23	Zona liceului PTTR	747	21	asfalt	95	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	PROPRIETATEA 2	Bacau, str.V.Alecsandri	Str.V.Alecsandri la 500 m de liceul V.Alecsandri	800	20	asfalt	175	
3	PROPRIETATEA 3	Bacau, vis-a vis autogara Bacau	Zona Autogara Bacau, vis a vis Lidl	800	12	asfalt	69	
4	PROPRIETATEA 4	Bacau, str.Miron Costin	Zona "Zimbru"	400	18	asfalt	202	

Pe zona chiriilor, oferta este si mai mica, proprietarii preferand vanzarea terenurilor fie din cauza acumularii de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mica) și ofertă (destul de generoasă), însă proprietati de evaluat, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de terenuri este destul de redusă** pentru zonele în care sunt amplasate, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, acestea fiind zone deja construite.
- **Așteptările privind cererea sunt incontinuuare destul de reduse**, din cauza reticentei incontinuuare a investitorilor.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚILOR

- La ora actuală există un avantaj în favoarea potențialilor cumpărători, oferta pieței fiind la prețuri mai reduse.

CAP.4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 "cea mai buna utilizare" reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare. Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zonele de amplasament ale proprietăților, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafața de 287 mp situat în Bacau str.Tazlului ar putea-o reprezenta construirea unui imobil cu regim de înălțime P+2E cu destinație administrativă sau comercială.

Oferta de terenuri și în această zonă este destul de redusă, se regăsesc la vânzare câteva terenuri dar de categoria "arabil" și cu suprafețe peste 2500 mp.

Ambele utilizări sunt permisibile legal, sunt fizic posibile, și conferă rentabilitate pentru investitor.

CAP.5. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

5.1. Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit

-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare 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 corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *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 venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare 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 corespunzătoare de 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.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

5.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent

tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

• dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;

- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

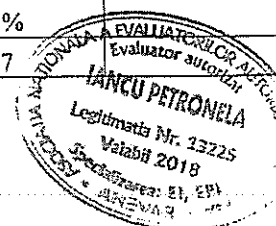
Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			iunie 2018		
Curs euro la 21.06.2018			4.67		
Numar cadastral			84440		
Pret de oferta teren(euro/mp)	95	175	69	202	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	95	175	69	202	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	95	175	69	202	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	95	175	69	202	
Conditii de piata	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>oferta/iunie2018</i>	<i>iunie 2018</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5	-9	-3	-10	
Valoare corectata(euro/mp)	90	166	66	192	
Localizare	<i>Bacau, str.Nordului 23</i>	<i>Bacau, str.V.Alexandri</i>	<i>Bacau, vis a vis autogara</i>	<i>Bacau, str.Miron Costin</i>	<i>Bacau, str.Tazlaului</i>
Ajustare pt localizare	-15%	-45%	-15%	-40%	
Pret ajustat (euro/mp)	-14	-75	-10	-77	
Valoare corectata(euro/mp)	77	91	56	115	
Restrictii de utilizare	rezidential, comercial, administrativ	rezidential, comercial, administrativ	rezidential, comercial, parcare	rezidential, comercial, administrativ	rezidential, comercial, parcare
Ajustare	-15%	-15%	0%	-15%	
Pret ajustat	-12	-14	0	-17	

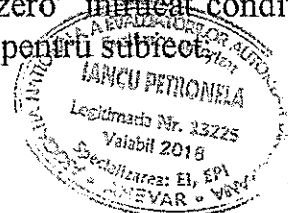


(euro/mp)					
Valoare corectata(euro/mp)	65	78	56	98	
Acces la sosea	da	da	da	da	da
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	65	78	56	98	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	65	78	56	98	
Deschidere la strada	<i>21</i>	<i>20</i>	<i>12</i>	<i>18</i>	<i>19.24</i>
Ajustare pt deschidere	0%	0%	5%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	0.0	2.79	0.00	
Valoare corectata(euro/mp)	65.21	77.72	58.50	97.87	
Suprafata (mp)	<i>747</i>	<i>800</i>	<i>800</i>	<i>400</i>	<i>287</i>
Ajustare pt suprafata	-35%	-35%	-35%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-22.82	-27.20	-20.48	-14.68	
Valoare corectata(euro/mp)	42.38	50.52	38.03	83.19	
Utilitati	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	42.38	50.52	38.03	83.19	
Corectie totala bruta	43	111	39	103	
Pondere corectie bruta	45.38%	63.29%	55.86%	50.76%	
Numar corectii	6	4	5	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					38.03
VALOARE TOTALA TEREN - lei					50,967
VALOARE TOTALA TEREN - euro					10,914

Corecții:

-pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;



- pentru „conditiile de vanzare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corectiile sunt negative de la -15% la -40% pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile decat subiectul;
- pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt „0%” pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare la fel cu subiectul;
- pentru „acces la sosea”, corectii „0%” pentru toate comparabilele (acces din strada asfaltata la fel cu subiectul);
- pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)
- pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii „0%” pentru comparabilele 1,2 si 4 (deschideri adecvate la fel cu subiectul) si „5%” pentru comparabila 3 (deschidere mai favorabila a subiectului);
- pentru „suprafata” au fost aplicate corectii: negative „-35% pentru comparabilele 1,2 si 3 si -15% pentru comparabila 4 (suprafete mai avantajoase decat subiectul);
- pentru „utilitati”, au fost aplicate corectii 0% pentru toate comparabilele, deoarece acestea dispun de toate utilitatile la fel ca subiectul.

Numarul mic de corectii si ponderea cea mai scazuta a corectiei totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 38,03 euro/mp al proprietatii 3.

Valoarea terenului, conform abordarii pe baza comparatiei directe de piata, este de 50.967 lei, echivalentul a 10.914 euro.



CAP.6 CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul supus evaluării în suprafața de 281 mp, str.Logofat Tautu nr.11 bis este de 50.967 lei, echivalent 10.914 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Valorile propuse nu includ T.V.A.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Iunie 2018

OFERTE TERENURI BACAU – iunie 2018

Teren intravilan in oras Vasile Alecsandri, 140.000 Euro

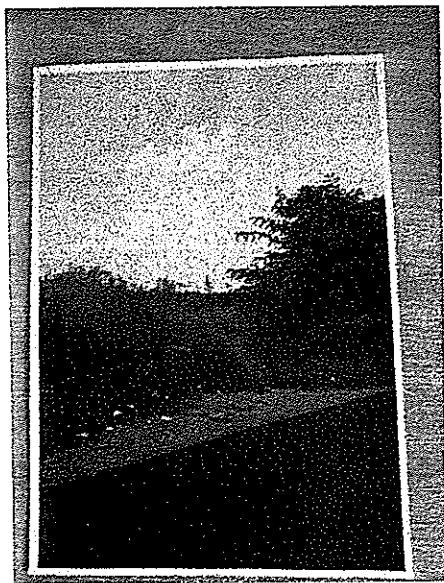
Bacau, judet Bacau *Adaugat La 16:23, 25 iunie 2018, Numar anunt: 143565143*

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 800 m²

teren intravilan in oras strada vasile alecsandri ,800 mp,cu deschidere 20,toate utilitatile 175 euro/mp

Anunturi publicate de: Casa Elmit



Teren Zona Mall, 55.000 Euro

Bacau, judet Bacau *Adaugat La 18:36, 22 iunie 2018, Numar anunt: 163264749*

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 185 m²

Compania Imobiliara EUROPA va ofera spre vanzare teren 185 mp zona MALL , strada Primaverii , acces utilitati , posibilitate de inca 300 mp concesiune/chirie primarie.

Anunturi publicate de: Compania Imobiliara Europa

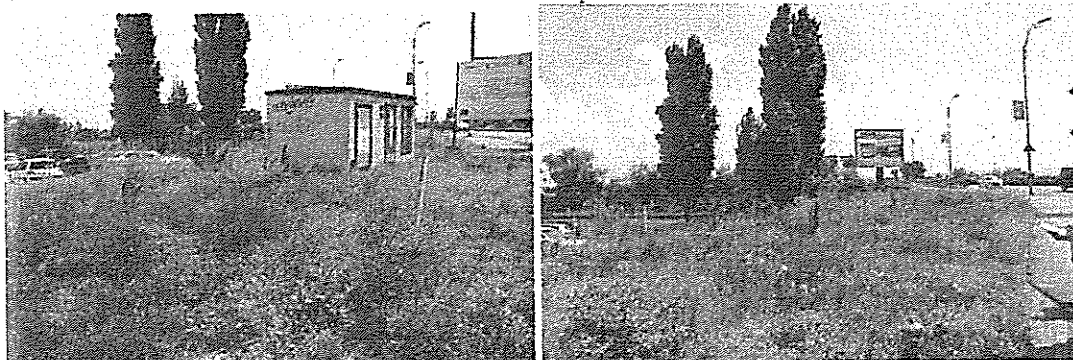


Teren ultracentral Bacau, 55.000 euro

Bacau, judet Bacau *Adaugat La 15:08, 20 iunie 2018, Numar anunt: 166728373*

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	800 m²		

Vand teren in zona centrala a Bacaului langa autogara, la sosea , cu deschidere de 12ml, pretabil pentru firma auto, magazin sau restaurant. Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la numarul de telefon: ' arata telefon - sau la sediul firmei Reloc Imob situat pe strada Oituz nr.32 !



Teren intravilan Miron Costin Bacau 450 mp

91.000 EUR

Zona Central

Suprafată teren 450 m²

Tip teren Construibil

Clasificare teren Intravilan

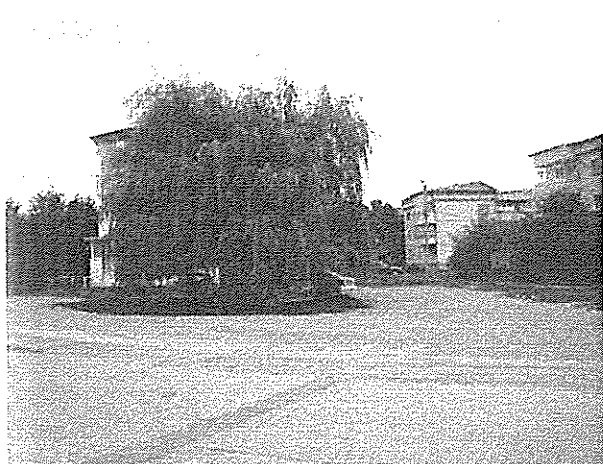
Va propunem spre vanzare teren intravilan cu deschidere la 2 strazi, situat pe str. Miron Costin, vis-a-vis de Scoala nr.28.

Pe teren se afla si un imobil construit din caramida cu o suprafata de 65 mp + anexe , dotat cu toate utilitatile(gaz metan, apa potabila, energie electrica, canalizare,etc.).

Pentru mai multe detalii sau pentru stabilirea unei vizionari , Compania Imobiliara MOLDOVA IMOB va sta la dispozitie



POZE TEREN 287 MP STR.TAZLAULUI



Acces din str.Tazlului





100057955398

Incheiere Nr. 36934 / 25-05-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacau

Dosarul nr. 36934 / 25-05-2018

INCHEIERE Nr. 36934**Registrator:** EMILIA PALĂR**Asistent:** IRINA POPA

Asupra cererii introduse de UAT BACAU domiciliat în Loc. Bacau, Calea Calea Marasesti, Nr. 6, Jud. Bacau privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotarare nr. 157/27-04-2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 84440

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea UAT BACAU, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 84440 UAT Bacau;

Prezenta se va comunica părților:

UAT BACAU

DRAGOMIRESCU LUCIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

29-05-2018

Registrator,

EMILIA PALAREMILIA
(parafa si semnatura)
REGISTRATOR

Asistent Registrator,

IRINA POPA

(parafa si semnatura)
ASISTENT REGISTRATOR

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84440 Bacau

Nr. cerere	36934
Ziua	25
Luna	05
Anul	2018

Cod verificare



100057955398

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Tazlaului, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84440	287	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36934 / 25/05/2018		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT BACAU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

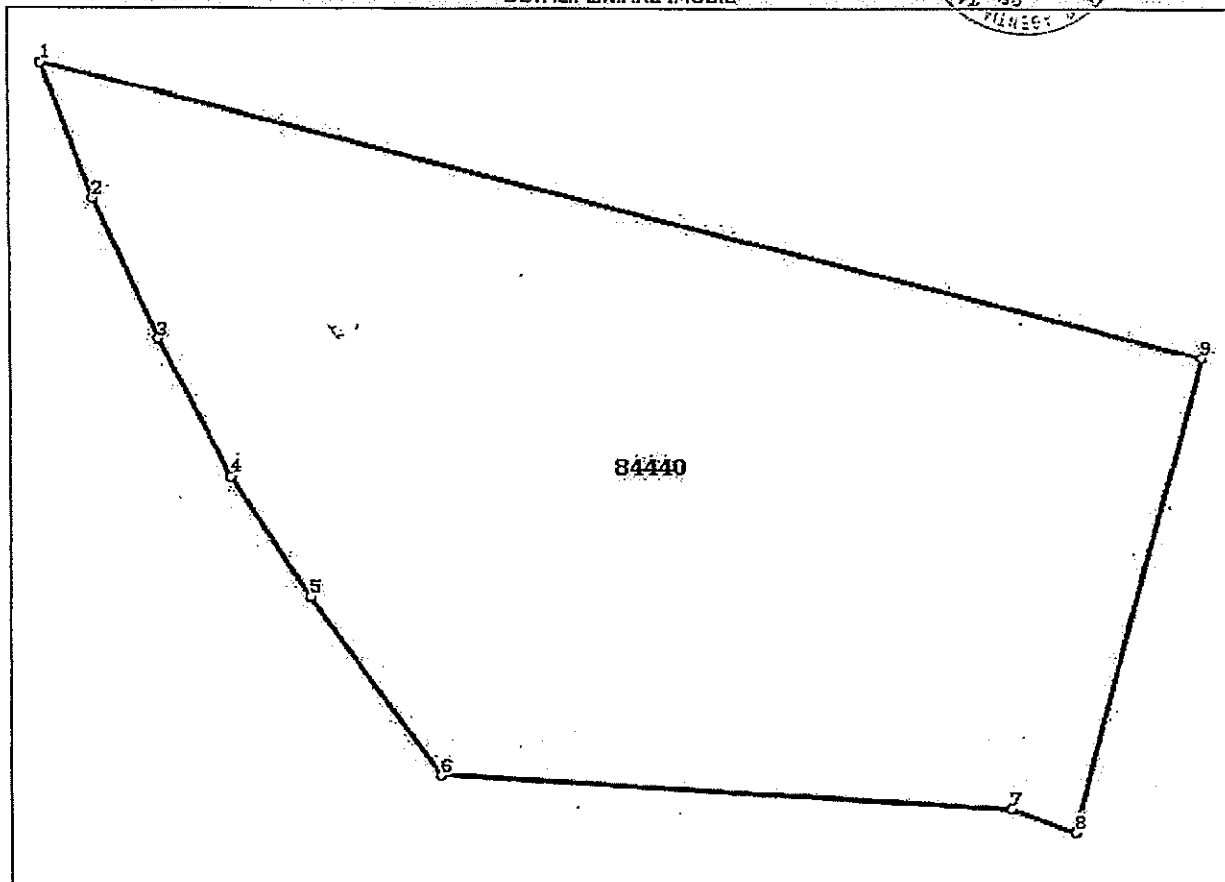
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84440	287	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	287	-	-	-	teren neîmprejmuit

Lungime Segmente

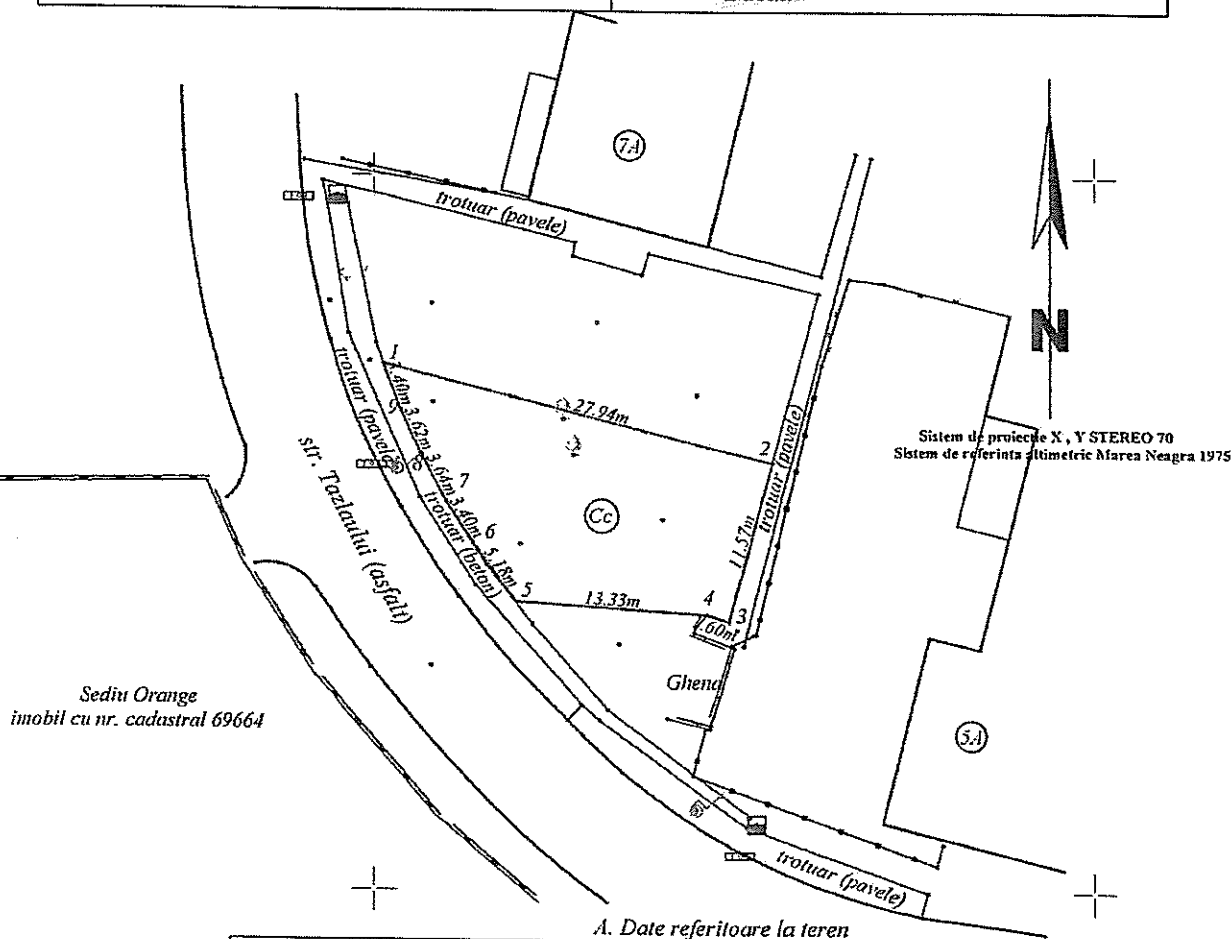
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.399
2	3	3.616
3	4	3.642
4	5	3.402
5	6	5.18
6	7	13.334

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
86440	287	str. Tazlului, mun. Bacau, jud. Bacau
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	287	Teren neimprejmuit
Total		287	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 287 m.p.

Suprafata din fact = 287 m.p.

Executant:
SC GEO.POINT EXPERT SRL
PF Autorizata
ing. Lucian DRAGOMIRESCU
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data : mai 2018

Inspector
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU
Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrate si atribuirea numarului cadastral
36934/2018
Semnatura si stampila
Dintile Bogdan Mihaita
Data
Stampila BCP
CONSILIER GR. I A

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.595
8	9	11.573
9	1	27.936

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
29-05-2018

Data eliberării

[Signature]

Asistent Registrator,
IRINA POPA

(parafa și semnătura)

[Signature]
POP A IRINA
IASILICA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,

[Signature]
(parafa și semnătura)
AGENTIA TERENURILOR DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BACAU
Județul Bacău