



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 431 DIN 06.11.2018

privind schimbul de teren solicitat de d-na Păncescu Aurelia și d-na Jigău Ana din Bacău cu un teren proprietatea municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 06.11.2018, potrivit art.39 (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Adresa nr. 24240/ 10.04.2018 a doamnelor Păncescu Aurelia și Jigău Ana prin care solicită schimbul de teren;
 - Referatul nr. 78418 / 30.10.2018 al Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului prin care se propune aprobarea schimbului de teren solicitat de d-na Păncescu Aurelia și d-na Jigău Ana din Bacău cu un teren proprietatea municipiului Bacău;
 - Referatul nr. 24240/ 24.04.2018 de la Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 11273/ 02.11.2018;
 - Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 11274/ 02.11.2018, favorabil;
 - Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.1845/05.11.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.1846/06.11.2018 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. nr.1847/05.11.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
 - Rapoartele de Evaluare privind schimbul de terenuri intravilane din Bacău, str. Oituz, nr. 30 și str. Mioriței, nr. 80, 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, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău al imobilului - teren în suprafață de 147 mp, situat în Bacău, str. Oituz nr. 30, identificat conform planului de situație Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri, în vederea efectuării unui schimb de teren.

ART. 2 – Se aprobă schimbul de teren solicitat de doamnele Păncescu Aurelia și Jigău Ana între terenul în suprafață de 250,05 mp aflat pe str. Mioriței nr. 80, CF nr. 30800/N, și terenul în suprafață de 147 mp situat în Bacău, str. Oituz nr. 30 înscris în CF nr. 71724, conform Rapoartelor de Evaluare – Anexele nr. 2 și nr. 3, părți integrante din prezenta hotărâre.

ART. 3 – 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 municipiului Bacău.

ART. 4 – 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. 5 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Administrarea și Inventarierea Patrimoniului.

ART. 6 – Hotărârea va fi comunicată Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și doamnelor Păncescu Aurelia și Jigău Ana.

ART. 7 – Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOLAE PRICOPAE**



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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae-Ovidiu Popovici, the Secretary of the Municipality of Bacău.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 431 DIN 06.11.2018**

**PLANUL DE SITUAȚIE AL IMOBILULUI - TEREN IN
SUPRAFAȚA DE 147 MP, SITUAT IN BACAU, STR. OITUZ NR. 30**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ENULA PRICOPOAEA**



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

**DIRECTOR ADJUNCT
BARDAȘU CRISTINA**

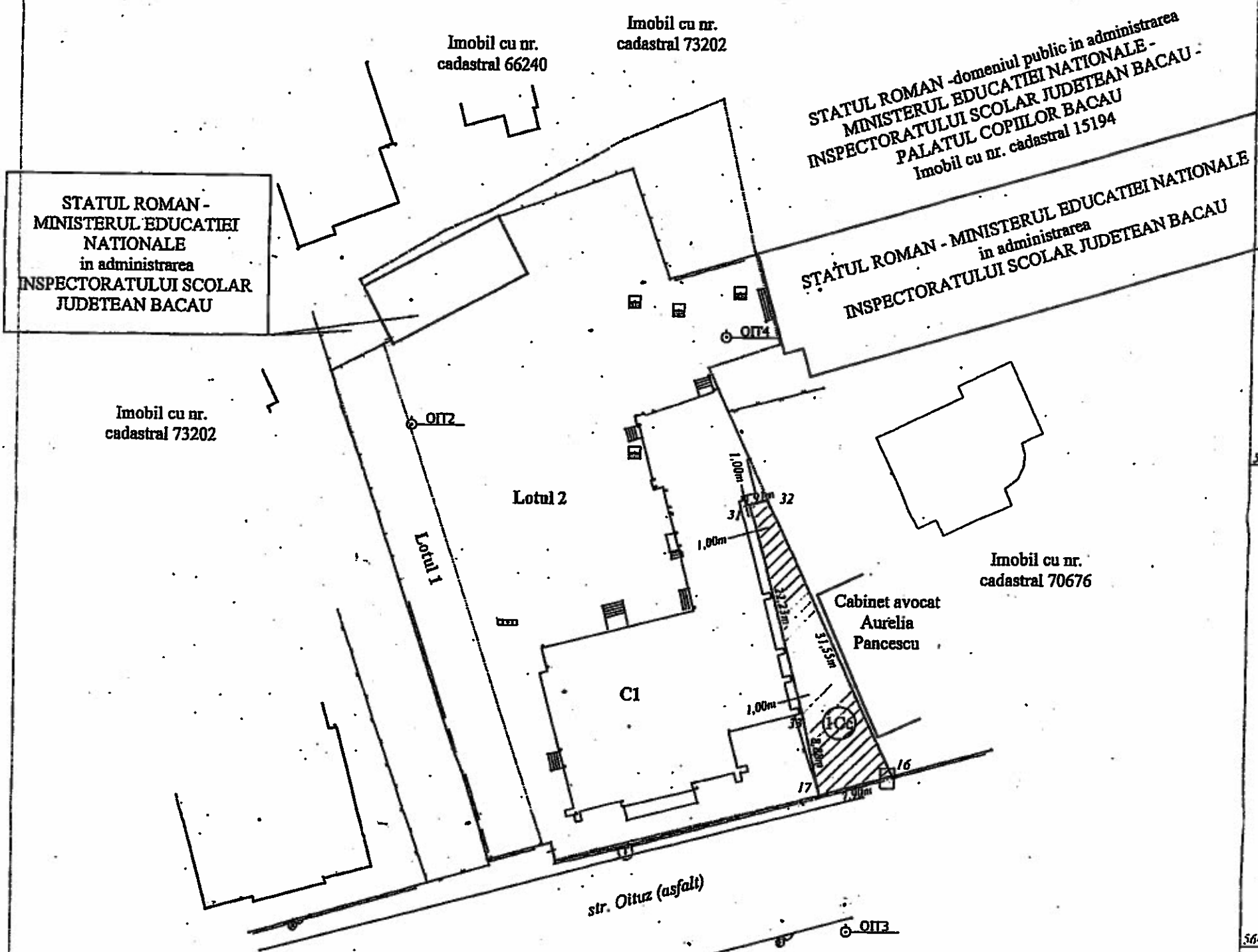
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral 84093	Suprafata masurata a imobilului (m.p.) 147	Adresa imobilului Mun. Bacau, str. Oituz nr. 30
Nr. Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Mun. Bacau	



Sistem de proiectie X, Y STEREO 70



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	147	Teren imprejmuit partial pe latura de vest cu gard de plasa iar pe latura de sud cu gard de metal cu fundatie de beton.
Total		147	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 147 m.p.
Suprafata din act = 2709 m.p.

Inspector
Nume si prenume **GEORGIANU**
Funcia **CONSILIER**

Stampila BCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J-Nr. 575
S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.
Ing. Lucian DRAGOMIRASCU
Confirmarea executarii masurilor de corectare a intocmirii planului cadastral si a corectarii planului realitatii din teren
Semnatura si data
Data : ianuarie 2018

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXA NR. 2
LA HOTĂRÂREA NR. 431 DIN 06.11.2018**

**RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 147 MP, SITUAT ÎN BACĂU, STR. OITUZ, NR. 30**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ENULA PRICOPAEA**



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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae - Ovidiu Popovici.

**DIRECTOR ADJUNCT
BARDAȘU CRISTINA**

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

SC INTEL TRIM SRL BACAU, COD FISCAL: 18281340, NORC: J04/47/2006,
inteltrim@yahoo.com, inteltrim@gmail.com, tel/fax: 0234588956

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ = TEREN INTRAVILAN =

Bacău, Str. Oituz, Nr. 30, județul Bacău

1	EVALUATOR	SC INTEL TRIM SRL
	LEGITIMATIE ANEVAR	0516 / valabilă 2018
	ASIGURARE PROFESIONALĂ	50.000 EURO, nr. 25206/26.01.2018
	Adresa evaluatorului	• Localitatea Bacău • str. Neagoe Vodă, nr. 10, sc. B, ap. 15 • Telefon 0234-588956 • Adresă de mail: inteltrim@yahoo.com
2	SOLICITANT - CLIENT	MUNICIPIUL BACĂU Cod fiscal: 4278337
	Adresa	• Str. Mărășești, nr. 6, Bacău • Jud. Bacău • Telefon 0234-581849 • Web: https://municipiulbacau.ro
	Utilizatorul raportului	MUNICIPIUL BACĂU
3	Proprietate evaluată	Teren intravilan liber
	Proprietar	Municipiul Bacău
	Tipul Valorii	Valoare de piață
	Scopul evaluării	Schimb terenuri
Nr. intern raport: 69-1/ mai 2018		

8

Scrisoare De Transmitere,**Către Municipiul Bacău****Stimați domni,**

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară „Teren intravilan str. Oituz, nr 30 Bacău”.

Raportul a fost elaborat în scopul precizat în comanda nr. 69028/11.05.2018 respectiv estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară de tip teren în vederea realizării unui schimb de terenuri.

Data la care se consideră valabile concluziile prezentului raport este de 14.05.2018.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de către proprietar.

Tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

În urma inspecției efectuate, am constatat aspectele legate de starea fizică a terenului în cauză, am intrat în posesia documentelor legate de acest mijloc fix și am făcut fotografiile anexate raportului.

Având în vedere cele constatate, ipotezele și condițiile limitative formulate în raport, analiza de piață specifică mijlocului fix evaluat, am parcurs etapele procesului de evaluare alegând abordările adecvate din cadrul celor șase metode de evaluare pentru terenuri: metoda comparației vânzărilor, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica repartizării (alocării), tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare descrise în raport și reconcilierii valorilor obținute, opinia evaluatorului, astăzi 11.05.2018, este că valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare este cea mai adecvată, respectiv valoarea de piață a imobilului, așa cum este definită de SEV 100, este estimată la:

Teren str. Oituz:	77.000 lei, fără TVA,	echivalent	16.500 euro
--------------------------	------------------------------	-------------------	--------------------

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru analiza și efectuarea schimbului de terenuri conform prevederilor legale. Cursul de schimb folosit este cel comunicat de BNR la data de 11.05.2018 respectiv 4,6496 lei/euro.

Datele, informațiile, opiniile și conținutul Raportului de evaluare prezent sunt confidențiale și nu vor fi copiate parțial sau în totalitate și nici nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și proprietarului.

Această valoare este raționamentul profesional al evaluatorului, care s-a fundamentat pe o cercetare atentă și o analiză imparțială a factorilor economici, utilitate, raritate, dorință, putere de cumpărare, ai cererii și ai ofertei de proprietăți imobiliare de pe piață din zona de interes analizată.

Se anexează un exemplar din Raportul de evaluare cu un număr de 20 pagini și 3 anexe.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL

Autorizație nr. 0516

- valabilă pentru anul 2018

Săcrieru Mihai

Legitimație nr. 15888

- valabilă pentru anul 2018



Cap. I. INTRODUCERE

I.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară teren intravilan a fost elaborat în baza comenzii nr. 69028/11.05.2018 emisă de Municipiul Bacău către Sc Intel Trim Srl în calitate de evaluator.

Raportul a fost elaborat în vederea estimării valorii de piață pentru terenul situat în Bacău, str. Oituz, nr. 30, pe care proprietarul este interesat să îl schimbe.

Tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

Raportul de evaluare prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Data la care se consideră valabile concluziile prezentului raport este de 14.05.2018.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de către proprietar.

În urma inspecției pe teren, am constatat aspectele legate de starea fizică a proprietății în cauză, am intrat în posesia documentelor legate de acest mijloc fix și am făcut fotografiile anexate raportului.

Având în vedere cele constatate, ipotezele și condițiile limitative formulate în raport, analiza de piață specifică mijlocului fix evaluat, am parcurs etapele procesului de evaluare alegând abordările adecvate din cadrul celor șase metode de evaluare pentru terenuri: metoda comparației vânzărilor, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica repartizării (alocării), tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

În urma aplicării metodelor de lucru a rezultat următoarea valoare:

- Prin **metoda capitalizării rentei funciare** valoarea terenurilor evaluate este:
 - teren str. Oituz - **77.000 lei (16.500 euro)**.

Această metodă reprezintă, ca precizie, adecvare și cantitate de informații, o probabilitate de exprimare a valorii de piață cerută în prezentul raport, deoarece se bazează pe informații cunoscute și care pot fi cuantificate. Cantitatea de informații este suficientă pentru determinarea valorii de piață.

- Celelalte metode de evaluare a terenurilor nu au fost utilizate în prezentul raport din cauza insuficienței informațiilor de pe piața liberă și a proprietăților comparabile.

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare descrise în raport și reconcilierii valorilor obținute, opinia evaluatorului, astăzi 14.05.2018, este că valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare este cea mai adecvată, respectiv valoarea de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită de SEV 100, este estimată la **77.000 lei, fără TVA**.

Cursul de schimb folosit este cel comunicat de BNR la data de 11.05.2018 respectiv 4,6496 lei/euro.



Principalele ipoteze avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini sau datorii;
- valorile calculate și metodele folosite în prezentul raport iau în calcul posibilitatea deplină de utilizare a proprietății (deținere autorizată comercială, asigurări obligatorii, certificate sau alte taxe obligatorii solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale);
- se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări ale altor proprietăți;
- toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- evaluarea proprietății se face în starea constatată la data inspecției;
- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau altor materiale periculoase care ar putea afecta utilizarea proprietății;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând apărea și posibilitatea să existe și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluarea a fost efectuată în ipoteza proprietății tranzacționabile în condiții normale.

Datele, informațiile, opiniile și conținutul Raportului de evaluare prezent sunt confidențiale și nu vor fi copiate parțial sau în totalitate și nici nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și proprietarului.

Această valoare este raționamentul profesional al evaluatorului, care s-a fundamentat pe o cercetare atentă și o analiză imparțială a factorilor economici, utilitate, raritate, dorință, putere de cumpărare, ai cererii și ai ofertei de proprietăți imobiliare de pe piață din zona de interes analizată.



Cap. II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport.

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

În practică se cunosc patru factori economici interdependenți care se reflectă în principiul economic cerere-ofertă: utilitatea, raritatea (factori reprezentanți ai ofertei), dorința și puterea de cumpărare (factori reprezentanți ai cererii).

În conformitate cu Standardele naționale de evaluare SEV 101, tipul de valoare adecvată pentru scopul prezentului Raport de evaluare este „valoarea de piață”, în condițiile în care proprietatea este privită ca fiind de vânzare pe piața liberă.

Conform scopului, utilizării intenționate și tipului de valoare estimată, tipul de raport întocmit este acela de raport scris.

Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform standardului de evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării.

II.2. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Sc Intel Trim Srl Bacău. Societatea Intel Trim Srl este membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0516 (conform articolului 20, al. 5 din OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor ” (5) Calitatea de membru corporativ se dovedește cu autorizația eliberată de Asociație.” Administratorul Sc Intel Trim Srl este Săcrieru Mihai evaluator membru titular al ANEVAR cu legitimație nr. 15888 – specialitățile EI – evaluarea întreprinderii, EPI – evaluarea proprietăților imobiliare și EBM – evaluarea bunurilor mobile. Conform articolului 15, al. 3 din OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor ” (3) Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația de membru și parafa care se vizează, respectiv se emite anual.”

II.3. Identificarea clientului și utilizatorilor raportului.

Raportul de evaluare a fost întocmit la solicitarea Municipiului Bacău și este realizat în baza comenzii nr. 69028/11.05.2018 emisă de Municipiul Bacău. Prezenta lucrare se adresează Municipiului Bacău în calitate de client și Municipiului Bacău, Pâncescu Aurelia și Jigău Ana în calitate de utilizatori.

II.4. Scopul evaluării.

Scopul raportului de evaluare este schimbul terenului evaluat cu alt teren. Astfel, clientul este interesat să cunoască valoarea de piață a proprietăților pentru a putea face o analiză financiară și o comparație a valorilor celor două terenuri.

II.5. Precizarea utilizării desemnate.

Utilizarea prezentului raport o constituie informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietăților evaluate.



Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la punctul II.3. Raportul este confidențial, strict pentru utilizator și evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Prezenta lucrare, în întregime, parțial sau referințe din ea, nu poate fi inclusă în nici un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Săcrieru Mihai, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Precizez că utilizarea acestui raport în alte scopuri decât cele precizate anterior nu este opozabilă evaluatorului.

II.6. Identificarea bunului evaluat. Drepturi de proprietăți evaluate

Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară amplasată pe str. Oituz, nr. 30, cod poștal 600266, formată dintr-un teren intravilan în suprafață de 147 mp având categoria de folosință "curți construcții" identificat prin carte funciară nr. 84093 (anexa nr. 1 – documentație cadastrală).

Proprietatea are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren Domeniul Public Bacău;
- la sud: str. Oituz;
- la est: proprietate privată;
- la vest: proprietate privată.

Proprietarul terenului Domeniul Public al Municipiului Bacău.

Ca documente de proprietate sunt următoarele acte anexate în copie la prezentul raport (anexa nr. 2 – documente proprietate):

- ✓ carte funciară nr. 84093;
- ✓ act de dezmembrare autenticat sub nr. 541/19.02.2018.

Conform extrasului de carte funciară, imobilul nu este grevat de sarcini.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În cazul acestei proprietăți, este evaluat dreptul deplin al proprietarilor asupra terenului.

II.7. Tipul valorii estimate / baza evaluării

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

Conform scopului precizat la punctul II.4, tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile participanților pe piață care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.



Stabilirea valorii de piață a terenurilor se face prin metodologii de evaluare folosind metode pe bază de comparație a vânzărilor, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica repartizării (alocării), tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului, metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

La întocmirea prezentului raport, pentru evaluarea terenului s-a aplicat metoda capitalizării rentei funciare. Pentru întocmirea lucrării s-au luat în considerare toți factorii care ar putea influența valoarea de piață a proprietății și nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație care ar putea influența pozitiv sau negativ această valoare.

II.8. Data evaluării.

La baza stabilirii valorii de piață a proprietății evaluate au stat informațiile și datele pieței specifice până la data de 14 mai 2018.

Data la care sunt valabile concluziile prezentului raport și a valorii finale estimate este 14.05.2018.

Valoarea este exprimată în monedă națională (lei) și nu cuprinde TVA. Pentru elementele de calcul din raport care folosesc o valoare exprimată în euro cursul folosit pentru conversie este cursul BNR din 11.05.2018 respectiv: 1 euro = 4,6496 lei.

II.9. Inspectia bunului.

Inspectia fizică a proprietății a fost efectuată la data de 11.05.2018 de către evaluator fără însoțitor.

În urma inspecției am constatat aspectele legate de starea fizică a proprietății în cauză, am vizualizat aria de piață a imobilului și am făcut fotografiile anexate raportului (anexa nr. 3).

II.10. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

În vederea realizării evaluării au fost primite de la client următoarele documente (în copie): carte funciară nr. 84093. Realizarea evaluării a fost efectuată pe baza Standardelor de Evaluare, a informațiilor culese de evaluator de pe piață și a documentelor prezentate de client.

II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Prezenta lucrare, în întregime, parțial sau referințe din ea, nu poate fi inclusă în nici un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului SC Intel Trim Srl, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Precizez că utilizarea acestui raport în alte scopuri decât cele precizate anterior nu este opozabilă evaluatorului.



II.12 Natura și sursa informațiilor utilizate.

Informațiile utilizate și sursele de informații sunt:

- Documentația cadastrală a imobilului;
- Documente de proveniență.

Aceste informații au fost preluate de la client, acesta fiind răspunzător de veridicitatea și corectitudinea lor.

Alte informații necesare evaluării sunt deținute de evaluator în baza de date proprii sau au fost obținute de evaluator prin identificarea și inspecția fizică a proprietății sau de pe piața specifică acestui imobil, respectiv:

- Informații privind piața locală și națională și cu privire la prețurile de piață pentru proprietăți similare cu cea de evaluat preluate de la agenții imobiliare, internet – site-uri de specialitate, anunțuri particulare, presa de specialitate și anunțuri publicitare,
- Alte surse necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ghiduri, broșuri, cataloage;
- cursul de schimb al monedei naționale stabilit de BNR.

II.13. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- prezentul raport este întocmit la cererea clientului și numai în scopul precizat.
- proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini sau datorii;
- aspectele juridice, respectiv descrierea din punct de vedere legal și privind dreptul de proprietate, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Client, fără ca evaluatorul să întreprindă verificări sau investigații suplimentare. Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la deținerea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- valorile calculate și abordările folosite în prezentul raport iau în calcul posibilitatea deplină de utilizare a proprietății (deținere autorizată comercială, asigurări obligatorii, certificate sau alte taxe obligatorii solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale);
- se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări ale altor proprietăți;
- toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale solului, care să afecteze utilizarea sau care să influențeze valoarea acesteia; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în prezentul raport nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- evaluarea proprietății se face în starea constatată la data inspecției;



- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau altor materiale periculoase care ar putea afecta utilizarea proprietății;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând apărea și posibilitatea să existe și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluarea a fost efectuată în ipoteza bunului tranzacționabil în condiții normale.

Principalele condiții limitative avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în prezentul raport de evaluare; menționez că, pentru utilizarea lui în alt scop, evaluarea ar putea conduce la rezultate diferite.
- situația actuală a proprietății este cea care a stat la baza selectării abordărilor pentru determinarea valorii de piață;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile avute la dispoziție, obținute de la proprietari, de la notari publici, de la societăți specializate și prin cercetări proprii;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- estimările de exploatare constituite în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței și se pot schimba în funcție de condițiile ulterioare;
- orice valori aplicate în raport se aplică proprietății evaluate în stare integrală; orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat în scris astfel de înțelegeri în prealabil;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice, fiscale și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica ulterior, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale:

- nu există.



II.14. Declarație De Conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile și informațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale, corecte și relevante.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la premisele de evaluare, ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor cu privire la proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate în prezenta misiune. Imobilul a fost inspectat personal de către evaluator în prezența proprietarului.

La întocmirea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte terțe persoane.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România, ediția 2017, care cuprind Standardele Internaționale de Evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Dețin cunoștințele, competența și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a misiunii de evaluare descrise în acest raport.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul Raport de evaluare.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL
Autorizație nr. 0516
– valabilă pentru anul 2018

Săcrieru Mihai
Legitimăție nr. 15888
– valabilă pentru anul 2018

Semnătura

Data semnării 14.05.2018

Data inspecției 11.05.2018



CAP. III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Tipul proprietății. Definirea pieței.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan situat în Bacău, str. Oituz nr. 30.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul *prețului*. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Piața specifică proprietății de evaluat este cea a spațiilor comerciale situate în centrul orașului Bacău.

În aria de piață analizată, nu există terenuri libere ci doar terenuri construite. De asemenea, numărul proprietăților similare cu cea subiect tranzacționate sau oferite spre vânzare este foarte mic.

III.2 Descrierea situației juridice.

Raportul prezent a fost întocmit luând în calcul, ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- carte funciară nr. 84093;
- act de dezmembrare autenticat sub nr. 541/19.02.2018.

Conform extrasului de carte funciară, imobilul nu este grevat de sarcini.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În cazul acestei proprietăți, este evaluat dreptul deplin al proprietarului asupra terenului.

III.3 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

Imobilul nu este afectat de elemente care nu sunt bunuri imobiliare. La data evaluării proprietatea este liberă și nu există alte elemente care să influențeze valoarea.

III.4 Istoric al proprietății de evaluat

Conform informațiilor deținute de evaluator, terenul este în proprietatea Domeniului Public Bacău și rezultă din dezmembrarea unui teren în suprafață de 2.709 mp.



III.5 Date despre aria de piață, oraș, zonă, vecinătăți și amplasare

Aspecte economico-sociale.

Județul Bacău se află pe locul al 16-lea în țară ca cifră de afaceri realizată de companii și face parte dintre cele mai dezvoltate județe ale Moldovei, alături de Galați și Iași, care sunt pe locurile 14 și 15. În Bacău, 92% dintre afaceri sunt afaceri românești, iar cele mai mari zece afaceri antreprenoriale, contribuie cu 35% la cifra totală generată de toate firmele din județ și angajează peste 13.000 de oameni. Primii trei companii a județului Bacău sunt: Dedeman (4.361 de milioane de lei cifra de afaceri în 2015, profit de 563 de milioane de lei și 7.656 de angajați), Grupul Agricol (365 de milioane de lei cifra de afaceri, 10 milioane de lei profit și 1.713 salariați) și Tehnostrade (314 milioane de lei cifra de afaceri, 3,3 milioane de lei profit și 1.266 de salariați). Și societatea Aerostar a avut, în 2015, o cifra de afaceri netă de aproape 330 de milioane de lei și un profit de peste 52 de milioane de lei, la 1.659 de salariați.

Bacău este un județ preponderent industrial. Buletinul lunar publicat de Direcția Județeană de Statistică începe cu indicii producției industriale, care arată o creștere medie anuală de 19%, datorată creșterii producției de energie electrică, termică, de gaze naturale și apă caldă, dar mai ales a industriei prelucrătoare (21%).

Cea mai mare pondere a investițiilor o dețin proprietățile private (60%), iar ca obiective de investiții: construcțiile (50%) și utilajele (45%).

Ca exporturi, județul Bacău ocupă locul al doilea din Moldova (după Iași) cu o creștere anuală în medie de 10-15%.

Cele mai importante sectoare cu capital privat românesc în județul Bacău sunt: comerțul, industria alimentară, agricultura, construcțiile, transporturile, prelucrarea lemnului, construcțiile de mașini și, mai nou, comerțul cu autovehicule. Investițiile străine au vizat zone ca: fabricarea articolelor de marochinărie, prelucrarea lemnului, confecțiile, construcțiile metalice, comerțul, prelucrarea maselor plastice, construcțiile de mașini, prelucrarea țigărilor, fabricarea de calculatoare și chimia.

În general, deși datele statistice prezintă o creștere ușoară pe majoritatea indicatorilor de eficiență economică, percepția patronatelor și investitorilor este că zona este una în stagnare, a unui mediu de afaceri apatic și destul de plafonat. O contribuție majoră la această percepție este dată și de lipsa unei infrastructuri moderne.

III.6 Descrierea zonei și a ariei de piață.

Proprietatea evaluată se află în zona centrală a orașului Bacău, respectiv pe strada Oituz. Zona cuprinde spații comerciale și blocuri de locuințe.

În PUG, zona este consemnată ca zonă cu destinație rezidențială; traficul în zonă este intens datorat accesului direct la câte o arteră principală de circulație cu două benzi. Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând nici fundații speciale și nici amenajări pe verticală.

Echiparea cu utilități a zonei este foarte bună, existând alimentare cu energie electrică, rețele de gaz, de telefonie (fixă și mobilă), de termoficare, de internet, de televiziune și de canalizare.

Rețelele de transport în zonă sunt reprezentate de drumuri rutiere asfaltate. Traficul pietonal este intens în apropierea proprietății.

Aria de piață specifică proprietății de evaluat este cea a terenurilor situate în centrul orașului Bacău.



III.7 Descrierea terenului.

Terenul este intravilan, în suprafață de 147 mp și este rezultat prin dezmembrarea unui teren de 2.709 mp. Forma terenului este trapezoidală și prezintă un raport nefavorabil al laturilor (Laturile de aproximativ 30 m, baza mare de 8m și baza mică 2m). Deschiderea este la strada Oituz și este de 8 m. Accesul este direct la strada Oituz.

Proprietatea are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren Domeniul Public Bacău;
- la sud: str. Oituz;
- la est: proprietate privată;
- la vest: proprietate privată.

La data evaluării, terenul de pe str. Oituz este liber, nefolosit și prezintă vegetație crescută.

Terenul este situat la stradă cu trafic pietonal mediu. Vizibilitatea acestuia este bună, nefiind estompată de alte elemente. Terenul este drept, are stabilitate generală și locală asigurată, nefiind expus riscurilor de alunecare sau inundare.

În fața proprietății există o parcare publică pe marginea șoselei.

Terenul dispune de următoarele utilități la limita proprietății: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, telefonie, televiziune prin cablu și internet.



CAP. IV. ANALIZA PIEȚEI.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți, bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina **cea mai bună utilizare** a unei proprietăți.

Pentru imobilul evaluat, piața specifică este piața proprietăților comerciale situate în zona ultracentrală a orașului Bacău.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Zonele în care sunt amplasate imobilele evaluate sunt preponderent comercial/rezidențială.

La data evaluării, piața acestor proprietăți este în stagnare, neobservându-se modificări semnificative în ultimii 2 ani pe piața imobiliară.

IV.1 Analiza cererii.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți/active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse concurente/substituibile.

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

La data evaluării, clienții potențiali cu putere de cumpărare sunt în număr destul de mic, achizițiile de imobile se realizează relativ greu atât din cauza situației incerte a comerțului pe plan local cât și de speranța într-o reducere mai accentuată a prețurilor.

În publicațiile locale și naționale, precum și din experiența evaluatorului, sunt puține anunțuri cu cereri de cumpărare de proprietăți similare, iar acestea au prețuri sub cele ale pieței. Evaluatorul consideră că aceste anunțuri au un caracter de speculă și prin ele se urmărește subestimarea valorilor de piață.

Până la deblocarea plăților guvernamentale și realizarea unei stabilități politice și fiscale, evaluatorul consideră că *cererea nu va înregistra creșteri, ci va stagna* în următorul an sau doi.

IV.2 Analiza ofertei competitive.

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a celui tip de proprietate imobiliară.

Pentru analiza ofertei de proprietăți imobiliare comparabile cu cea de evaluat, m-am axat pe datele obținute din inspectarea zonelor, discuții cu proprietari și chiriași, agenți imobiliari, pe consultarea anunțurilor publicitare din presa locală și de pe diverse site-uri de profil.

În zonă au fost identificate puține proprietăți similare cu cele de evaluat tranzacționate sau oferite spre vânzare iar acestea au, în general un caracter speculativ astfel că nu reprezintă o bază solidă pentru comparare. Nu au fost identificate oferte de închiriere.



IV.3 Echilibrul pieței.

Prin analiza cererii și a ofertei se constată că tranzacțiile cu terenuri centrale se fac destul de rar din cauza lipsei terenurilor libere.

Tendința pentru viitor este de stagnare deoarece numărul terenurilor libere situate în zone centrale este extrem de redus.



CAP. V. EVALUAREA BUNURILOR

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 1, cea mai bună utilizare este definită astfel: Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

V.1 Cea mai bună utilizare a terenului.

Cea mai bună utilizare a terenului presupune ca acesta să fie liber sau să poată fi eliberat prin demolarea construcției.

Cea mai bună utilizare a unui teren trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv:

- permisă legal,
- posibil fizic,
- fezabil financiar,
- maximum productivă.

Terenul situat pe strada Oituz are o suprafață de 147 mp.

Din punct de vedere posibil fizic, din cauza raportului laturilor care este unul nefavorabil, terenul nu poate fi construit. Prin imposibilitatea construirii terenului rămâne ca utilizare posibilă cea de teren liber. În această utilizare, terenul are valoare pentru vecinii direcți în vederea întregirii proprietății.

V.2 Valoarea terenului.

Valoarea de piață a terenului poate fi determinată, în conformitate cu standardele și normele ANEVAR, prin următoarele proceduri de evaluare:

- Metoda comparației vânzărilor
- Tehnica parcelării și dezvoltării
- Tehnica repartizării (alocării)
- Tehnica extracției
- Tehnica reziduală a terenului
- Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Metoda comparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Ținând cont de faptul că, în aria de piață selectată nu există terenuri libere și nici tranzacții sau oferte de terenuri pentru selectarea unor comparabile, această metodă nu a putut fi aplicată în prezentul raport.

Metoda alocării și extracției se bazează pe principiul echilibrului și al contribuției, care afirmă că există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății. Aceste metode pot fi folosite când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient dar există informații despre proprietăți imobiliare construite. Extracția se referă la determinarea valorii terenului prin scăderea valorii construcției din valoarea proprietății. Așa cum am arătat la analiza de piață,



numărul de tranzacții cu imobile similare este extrem de redus astfel că nu se poate fundamenta o analiză prin aceste metode.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere cu potențial de parcelare și dezvoltare prin aplicarea fluxului de numerar actualizat. Nici această metodă nu poate fi utilizată în prezentul raport.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință. Ratele de capitalizare de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului. Această metodă a fost utilizată în prezentul raport deoarece se poate identifica o valoare a rentei funciare și a ratelor de capitalizare.

Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele șase metode de evaluare recomandate de standarde, pentru evaluarea terenurilor, cea mai adecvată metodă în cazul de față este metoda capitalizării rentei funciare.

Evaluarea terenurilor prin metoda capitalizării rentei funciare.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului.

Terenul poate fi evaluat prin capitalizarea rentei funciare, utilizându-se formula:

$$V = r \times \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a} + \frac{V_p}{(1+a_t)^n}$$

În formula de mai sus :

- Primul termen reprezintă redevența r capitalizată cu factorul de capitalizare (sumă de anuități constante sau care au o creștere constantă),
- Al doilea termen reprezintă valoarea terminală actualizată, respectiv valoarea terenului la data încetării contractului de concesiune (Vp), actualizată cu rata de actualizare.

Elementele de calcul sunt:

r – taxa de concesiune conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 309/2006.

n – durata de concesiune.

a – rata de actualizare care corespunde activității imobiliare ce se poate desfășura cu proprietatea dezvoltată pe amplasament.

a_t - rata de actualizare pentru terenuri

Vp – valoarea de piață a terenului ce trebuie determinată pe bază de ipoteze deoarece nu se poate ști cu certitudine ce valoare poate avea terenul peste 25 ani.

Determinarea elementelor de calcul este următoarea:

r – redevența

Conform Hotărârii de Consiliu Local din 1993, cu modificările și actualizările ulterioare a Primăriei Municipiului Bacău, modalitatea de stabilire a redevenței este:



Tca (taxa de concesionare anuală) = $\prod^n K_i \times V \times S \times I$ (lei/an)

unde: V = preț unitar/mp cu valoare variabilă = 0,0025 lei/mp

S = suprafața terenului

I = coeficient de corecție ținând cont de indicele de indexare stabilit de Guvern sau prin Hotărâre a Consiliului Local (pentru anul 2018 $I = 146,2481$)

K_i = coeficient de corecție funcție de proprietățile specifice fiecărui teren astfel:

- $K_1 = 146,2481$
- K_2 - zona de amplasare a terenului conform planului urbanistic general: 2,50 municipiu zona A,
- K_3 - echiparea tehnico-edilitara a zonei: drumuri publice: modernizate = 1,2
- K_4 - energie electrica: branșament = 1,2
- K_5 - telefonie: branșament = 1,1
- K_6 - apa si canal : branșament = 1,3
- K_7 - gaze naturale : branșament = 1,2
- K_8 - energie termica : branșament = 1,4
- K_9 - telecomunicații: exista in localitate = 1,1
- K_{10} - igiena urbana : servicii asigurate de concedent = 1,3
- K_{11} - funcția economico sociala a zonei, perspectiva din punct de vedere al interesului colectivității: perspective medii = 1
- K_{12} - facilități planimetrice : teren plat = 1,2
- K_{13} - caracteristici geotehnice : fundare pe teren normal = 1,3
- K_{14} - rețele de transport = 1
- K_{15} - durata concesiunii : 25 ani = 2,5
- K_{16} - valoarea economico – sociala a activității : - locuințe, case de vacanta, garaje = 1,0
- K_{17} - specificul activității economice : - prestări servicii = 1,90

Rezultă astfel $r = 33,51$

n – durata de concesiune

Durata de concesiune este de 25 ani.

a – rata de actualizare

Rata de actualizare care corespunde activității imobiliare ce se poate desfășura cu proprietatea dezvoltată pe amplasament, acestea putând fi utilizări comerciale, producție, prestări servicii; valoarea „a” este în concordanță cu orizontul de timp în care investitorul speră să recupereze investiția cu un profit rezonabil. Rata de actualizare este formată din rata neutră, prima de risc și rata inflației. Rata neutră este de 4,377, prima de risc este 1,6 (potrivit datelor prezentate de Deutsche Bank care se calculează la costul creditului guvernamental) și rata inflației (în martie 2018) este de 5. Rezultă astfel o rată de actualizare de 10,977%.

a_t - rata de actualizare pentru terenuri.

Rata de actualizare pentru terenuri este o rată fără risc; Ordinul 842/2016 privind aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică și a Metodologiei de calcul a ratei de actualizare, rata de actualizare este de 4,377%.



CAP. VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Reconcilierea este analiza întregului proces de evaluare prin prisma disponibilității de informații, a tehnicilor de analiză a acestora și a coerenței raționamentelor, pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

În urma aplicării metodelor și abordărilor de lucru au rezultat mai multe valori:

- Prin **metoda capitalizării rentei funciare** valoarea terenurilor evaluate este **77.000 lei (16.500 euro)**.

Această metodă reprezintă, ca precizie, adecvare și cantitate de informații, o probabilitate de exprimare a valorii de piață cerută în prezentul raport, deoarece se bazează pe informații cunoscute și care pot fi cuantificate. Cantitatea de informații este suficientă pentru determinarea valorii de piață.

- Celelalte metode de evaluare a terenurilor nu au fost utilizate în prezentul raport din cauza insuficienței informațiilor de pe piața liberă și a proprietăților comparabile.

Criteriile care au condus la estimarea valorii de piață finale sunt:

	Metoda capitalizării rentei funciare
Adecvarea	Datorită informațiilor de pe piață și a previziunilor estimate, metoda este adecvată.
Precizia	Precizia acestei metode depinde de îndeplinirea previziunilor. Deși este o metodă recomandată pentru o proprietate generatoare de venit, gradul de precizie rămâne sensibil la modificările și fluctuațiile pieței.
Cantitatea de informații	Suficientă

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății evaluate este:

VALOAREA DE PIAȚĂ	77.000 LEI echivalent 16.500 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	Capitalizarea rentei funciare
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE TVA	

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru analiza și efectuarea schimbului de terenuri conform prevederilor legale.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL
 Autorizație nr. 0516
 - valabilă pentru anul 2018



Săcrieru Mihai
 Legitimăție nr. 15888
 - valabilă pentru anul 2018



ANEXA NR. 1
DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84093 Bacau

Nr. cerere 11933
Ziua 20
Luna 02
Anul 2018

Cod verificare



100055580263

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Oituz, Nr. 30, Jud. Bacau

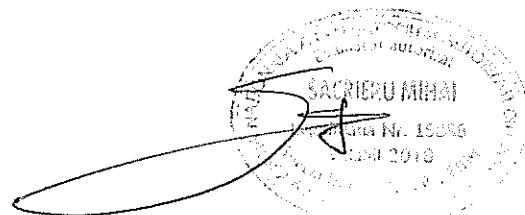
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84093	147	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11933 / 20/02/2018	
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. sub nr. 541, din 19/02/2018 emis de SPN Birgaoanu Alexandru Marius;	
B1 Se inființează cartea funciară 84093 a imobilului cu numărul cadastral 84093/Bacau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 71724 înscris în cartea funciară 71724;	A1
Hotărâre Judecătorească nr. 632/2015, din 30/04/2015 emis de Tribunalul Bacau; Act Administrativ nr. proces verbal de vecinătate nr. 12713, din 15/12/2017 emis de SC GEO POINT EXPERT SRL;	
B2 se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, privind modificarea suprafeței imobilului, în sensul diminuării acestuia de la 2815 mp la 2709 mp	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71724/Bacau, inscrisa prin incheierea nr. 91879 din 20/12/2017;	
B3 se repositionează imobilul	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71724/Bacau, inscrisa prin incheierea nr. 91879 din 20/12/2017;	
Act Administrativ nr. HCL nr.216, din 30/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL BACĂU, LEGEA NR.1/2011;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) UAT BACAU, CIF:4278337, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71724/Bacau, inscrisa prin incheierea nr. 708 din 05/01/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



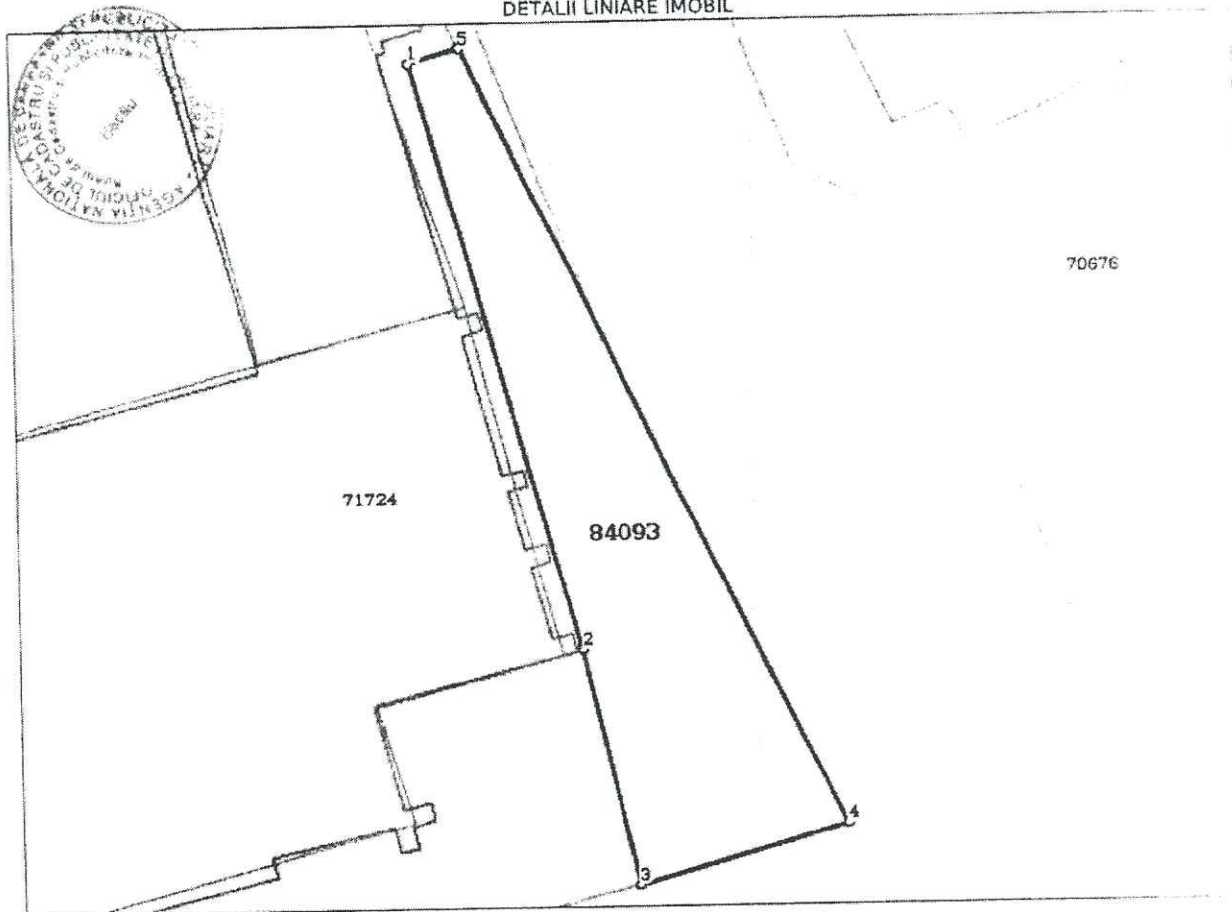
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84093	147	

* 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	147	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.226
2	3	8.881
3	4	7.905
4	5	31.549
5	1	1.911

** 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.



ANEXA NR. 2
DOCUMENTE PROPRIETATE



~ s-a solicitat redactarea și autentificarea prezentului înscris ~

ACT DE DEZMEMBRARE

DECLARAȚIE
Subsemnatul, **FANTAZA CIPRIAN-GABRIEL**, cetățean român, domiciliat în mun. Bacău, jud. Bacău, posesor al CI seria _____, eliberat de SPCLEP Bacău, având funcția de Director executiv al Direcției Juridice și Administrației Locale din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului mun. Bacău, împuternicit prin HCL nr. 25/31.01.2018 să reprezint Unitatea administrativ teritorială Municipiul Bacău, în calitate de titulară a dreptului de proprietate publică-domeniu public asupra suprafeței de 2.709 m.p., situat în mun. Bacău, str. Oituz, nr. 30, jud. Bacău, teren având categoria de folosință curți construcții, având numărul cadastral 71724, dreptul de proprietate fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 71724 a mun. Bacău, cu vecinii conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bacău, prin care s-a hotărât dezmembrarea în trei loturi a terenului menționat mai sus, după cum urmează:

LOTUL NR.1 se compune din suprafața de teren de 320 m.p., având categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Bacău, str. Oituz, nr. 30, jud. Bacău, având numărul cadastral 84091, cu vecinii conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bacău.

LOTUL NR.2 se compune din suprafața de teren de 2.242 m.p., având categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Bacău, str. Oituz, nr. 30, jud. Bacău, având numărul cadastral 84092, cu vecinii conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bacău.

Pe această suprafață de teren este edificată o construcție identificată în documentația cadastrală cu C1.

LOTUL NR.3 se compune din suprafața de teren de 147 m.p., având categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Bacău, str. Oituz, nr. 30, jud. Bacău, având numărul cadastral 84093, cu vecinii conform documentației cadastrale avizate de OCPI Bacău.

Solicit înscrierea în registrele de Carte Funciară a dezmembrării imobilului cu număr cadastral 71724, cu mențiunea că Hotărârea Consiliului Local nr. 25/31.01.2018, prin care s-a hotărât dezmembrarea suprafeței menționate mai sus este act autentic conform art. 269 alin. 2 din Codul de procedura civilă și îndeplinește condițiile de fond și formă prevăzute de art 25 din Legea nr. 7/1996*.

Imobilele fac parte din domeniul public al UAT Bacău.

Imobilele descrise mai sus nu sunt sechestrate, nu sunt scoase din circuitul civil și nici nu fac obiectul vreunui litigiu.

Pentru întocmirea prezentului act s-a depus certificatului de urbanism nr.48/01.02.2018.

Tehnoredactat și editat azi, 19.02.2018, la **Societatea Profesională Notarială ALEXANDRU MARIUS BIRGAOANU și ADINA BEATRICE BIRGAOANU**, cu sediul în Mun. Bacău, str.Energiei, nr.8, sc. A, ap.1, jud. Bacău, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva notariatului, părților eliberându-se duplicate.

Proprietar

UAT Bacău prin FANTAZA CIPRIAN-GABRIEL



32

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ALEXANDRU MARIUS BÎRGĂOANU și ADINA BEATRICE BÎRGĂOANU

Licență de funcționare nr. 3133/2737/2013

Operator de date cu caracter personal nr. 3108

Sediul: Bacău, str. Energiei, nr.8, sc.A, ap.1, tel/fax: 0234511411

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 541
anul 2018 luna 02 ziua 19

În fața mea, notar public, ALEXANDRU-MARIUS BÎRGĂOANU, la sediul biroului, s-a prezentat:

FANTAZA CIPRIAN-GABRIEL, cetățean român, domiciliat în mun. Bacău, 1, jud. Bacău, posesor al CI eliberat de SPCLEP Bacău, **CNP**

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și anexele.

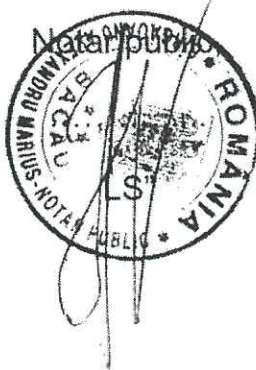
În temeiul art. 12 lit.b din Legea 36/1995.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

O.C.P.I. - 180 lei conform chitanței nr. / 2018.

Onorariu- 525 lei+TVA stabilit conform ORDINULUI MINISTRULUI JUSTIȚIEI nr. 46/C/2011 –conform chitanței 2018, eliberată de acest birou

NOTAR PUBLIC

"Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de ALEXANDRU MARIUS BÎRGĂOANU, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.



ANEXA NR. 3
POZE PROPRIETĂȚI EVALUATE



TEREN STR. OITUZ, NR. 30



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXA NR. 3
LA HOTĂRÂREA NR. 431 DIN 06.11.2018**

**RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 250,05 MP, SITUAT ÎN BACĂU,**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ENULA PRICOPOAEA**



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



**DIRECTOR ADJUNCT
BARDAȘU CRISTINA**



SC INTEL TRIM SRL BACAU, COD FISCAL: 18281340, NORC: J04/47/2006,
inteltrim@yahoo.com, inteltrim@gmail.com, tel/fax: 0234588956

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ = TEREN INTRAVILAN =

Bacău, Str. Mioriței, Nr. 80A, județul Bacău

1	EVALUATOR	SC INTEL TRIM SRL
	LEGITIMATIE ANEVAR	0516 / valabilă 2018
	ASIGURARE PROFESIONALĂ	50.000 EURO, nr. 25206/26.01.2018
	Adresa evaluatorului	• Localitatea Bacău • str. Neagoe Vodă, nr. 10, sc. B, ap. 15 • Telefon 0234-588956 • Adresă de mail: inteltrim@yahoo.com
2	SOLICITANT - CLIENT	MUNICIPIUL BACĂU Cod fiscal: 4278337
	Adresa	• Str. Mărășești, nr. 6, Bacău • Jud. Bacău • Telefon 0234-581849 • Web: https://municipiulbacau.ro
	Utilizatorul raportului	MUNICIPIUL BACĂU
3	Proprietate evaluată	Teren intravilan liber
	Proprietar	Pâncescu Aurelia și Jigău Ana
	Tipul Valorii	Valoare de piață
	Scopul evaluării	Schimb terenuri
Nr. intern raport: 69-2/ mai 2018		

Scrisoare De Transmitere,**Către Municipiul Bacău****Stimați domni,**

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară „Teren intravilan str. Mioriței, nr 80 Bacău”.

Raportul a fost elaborat în scopul precizat în comanda nr. 69028/11.05.2018 respectiv estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară de tip teren în vederea realizării unui schimb de terenuri.

Data la care se consideră valabile concluziile prezentului raport este de 14.05.2018.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de către proprietar.

Tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

În urma inspecției efectuate, am constatat aspectele legate de starea fizică a terenului în cauză, am intrat în posesia documentelor legate de acest mijloc fix și am făcut fotografiile anexate raportului.

Având în vedere cele constatate, ipotezele și condițiile limitative formulate în raport, analiza de piață specifică mijlocului fix evaluat, am parcurs etapele procesului de evaluare alegând abordările adecvate din cadrul celor șase metode de evaluare pentru terenuri: metoda comparației vânzărilor, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica repartizării (alocării), tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare descrise în raport și reconcilierii valorilor obținute, opinia evaluatorului, astăzi 11.05.2018, este că valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare este cea mai adecvată, respectiv valoarea de piață a imobilului, așa cum este definită de SEV 100, este estimată la:

Teren str. Mioriței:	78.000 lei, fără TVA,	echivalent	16.800 euro
-----------------------------	------------------------------	-------------------	--------------------

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru analiza și efectuarea schimbului de terenuri conform prevederilor legale. Cursul de schimb folosit este cel comunicat de BNR la data de 11.05.2018 respectiv 4,6496 lei/euro.

Datele, informațiile, opiniile și conținutul Raportului de evaluare prezent sunt confidențiale și nu vor fi copiate parțial sau în totalitate și nici nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și proprietarului.

Această valoare este raționamentul profesional al evaluatorului, care s-a fundamentat pe o cercetare atentă și o analiză imparțială a factorilor economici, utilitate, raritate, dorință, putere de cumpărare, ai cererii și ai ofertei de proprietăți imobiliare de pe piață din zona de interes analizată.

Se anexează un exemplar din Raportul de evaluare cu un număr de 20 pagini și 3 anexe.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL

Autorizație nr. 0516

- valabilă pentru anul 2018



Săcrieru Mihai

Legitimăție nr. 15888

- valabilă pentru anul 2018



Cap. I. INTRODUCERE

I.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară teren intravilan a fost elaborat în baza comenzii nr. 69028/11.05.2018 emisă de Municipiul Bacău către Sc Intel Trim Srl în calitate de evaluator.

Raportul a fost elaborat în vederea estimării valorii de piață pentru terenul situat în Bacău, str. Mioriței, nr. 80A, pe care proprietarul este interesat să îl schimbe.

Tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

Raportul de evaluare prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Data la care se consideră valabile concluziile prezentului raport este de 14.05.2018.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de către proprietar.

În urma inspecției pe teren, am constatat aspectele legate de starea fizică a proprietății în cauză, am intrat în posesia documentelor legate de acest mijloc fix și am făcut fotografiile anexate raportului.

Având în vedere cele constatate, ipotezele și condițiile limitative formulate în raport, analiza de piață specifică mijlocului fix evaluat, am parcurs etapele procesului de evaluare alegând abordările adecvate din cadrul celor șase metode de evaluare pentru terenuri: metoda comparației vânzărilor, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica repartizării (alocării), tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

În urma aplicării metodelor de lucru a rezultat următoarea valoare:

- Prin **metoda capitalizării rentei funciare** valoarea terenurilor evaluate este:
 - teren str. Mioriței - **78.000 lei (16.800 euro)**.

Această metodă reprezintă, ca precizie, adecvare și cantitate de informații, o probabilitate de exprimare a valorii de piață cerută în prezentul raport, deoarece se bazează pe informații cunoscute și care pot fi cuantificate. Cantitatea de informații este suficientă pentru determinarea valorii de piață.

- Celelalte metode de evaluare a terenurilor nu au fost utilizate în prezentul raport din cauza insuficienței informațiilor de pe piața liberă și a proprietăților comparabile.

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare descrise în raport și reconcilierii valorilor obținute, opinia evaluatorului, astăzi 14.05.2018, este că valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare este cea mai adecvată, respectiv valoarea de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită de SEV 100, este estimată la **78.000 lei, fără TVA**.

Cursul de schimb folosit este cel comunicat de BNR la data de 11.05.2018 respectiv 4,6496 lei/euro.



Principalele ipoteze avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini sau datorii;
- valorile calculate și metodele folosite în prezentul raport iau în calcul posibilitatea deplină de utilizare a proprietății (deținere autorizată comercială, asigurări obligatorii, certificate sau alte taxe obligatorii solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale);
- se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări ale altor proprietăți;
- toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- evaluarea proprietății se face în starea constatată la data inspecției;
- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau altor materiale periculoase care ar putea afecta utilizarea proprietății;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând apărea și posibilitatea să existe și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluarea a fost efectuată în ipoteza proprietății tranzacționabile în condiții normale.

Datele, informațiile, opiniile și conținutul Raportului de evaluare prezent sunt confidențiale și nu vor fi copiate parțial sau în totalitate și nici nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și proprietarului.

Această valoare este raționamentul profesional al evaluatorului, care s-a fundamentat pe o cercetare atentă și o analiză imparțială a factorilor economici, utilitate, raritate, dorință, putere de cumpărare, ai cererii și ai ofertei de proprietăți imobiliare de pe piață din zona de interes analizată.



Cap. II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport.

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

În practică se cunosc patru factori economici interdependenți care se reflectă în principiul economic cerere-ofertă: utilitatea, raritatea (factori reprezentanți ai ofertei), dorința și puterea de cumpărare (factori reprezentanți ai cererii).

În conformitate cu Standardele naționale de evaluare SEV 101, tipul de valoare adecvată pentru scopul prezentului Raport de evaluare este „valoarea de piață”, în condițiile în care proprietatea este privită ca fiind de vânzare pe piața liberă.

Conform scopului, utilizării intenționate și tipului de valoare estimată, tipul de raport întocmit este acela de raport scris.

Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform standardului de evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării.

II.2. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Sc Intel Trim Srl Bacău. Societatea Intel Trim Srl este membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0516 (conform articolului 20, al. 5 din OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor ” (5) Calitatea de membru corporativ se dovedește cu autorizația eliberată de Asociație.” Administratorul Sc Intel Trim Srl este Săcrieru Mihai evaluator membru titular al ANEVAR cu legitimație nr. 15888 – specialitățile EI – evaluarea întreprinderii, EPI – evaluarea proprietăților imobiliare și EBM – evaluarea bunurilor mobile. Conform articolului 15, al. 3 din OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor ” (3) Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația de membru și parafa care se vizează, respectiv se emite anual.”

II.3. Identificarea clientului și utilizatorilor raportului.

Raportul de evaluare a fost întocmit la solicitarea Municipiului Bacău și este realizat în baza comenzii nr. 69028/11.05.2018 emisă de Municipiul Bacău. Prezenta lucrare se adresează Municipiului Bacău în calitate de client și Municipiului Bacău, Pâncescu Aurelia și Jigău Ana în calitate de utilizatori.

II.4. Scopul evaluării.

Scopul raportului de evaluare este schimbul terenului evaluat cu alt teren. Astfel, clientul este interesat să cunoască valoarea de piață a proprietăților pentru a putea face o analiză financiară și o comparație a valorilor celor două terenuri.

II.5. Precizarea utilizării desemnate.

Utilizarea prezentului raport o constituie informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietăților evaluate.



Stabilirea valorii de piață a terenurilor se face prin metodologii de evaluare folosind metode pe bază de comparație a vânzărilor, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica repartizării (alocării), tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului, metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

La întocmirea prezentului raport, pentru evaluarea terenului s-a aplicat metoda capitalizării rentei funciare. Pentru întocmirea lucrării s-au luat în considerare toți factorii care ar putea influența valoarea de piață a proprietății și nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație care ar putea influența pozitiv sau negativ această valoare.

II.8. Data evaluării.

La baza stabilirii valorii de piață a proprietății evaluate au stat informațiile și datele pieței specifice până la data de 14 mai 2018.

Data la care sunt valabile concluziile prezentului raport și a valorii finale estimate este 14.05.2018.

Valoarea este exprimată în monedă națională (lei) și nu cuprinde TVA. Pentru elementele de calcul din raport care folosesc o valoare exprimată în euro cursul folosit pentru conversie este cursul BNR din 11.05.2018 respectiv: 1 euro = 4,6496 lei.

II.9. Inspecția bunului.

Inspecția fizică a proprietății a fost efectuată la data de 11.05.2018 de către evaluator fără însoțitor.

În urma inspecției am constatat aspectele legate de starea fizică a proprietății în cauză, am vizualizat aria de piață a imobilului și am făcut fotografiile anexate raportului (anexa nr. 3).

II.10. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

În vederea realizării evaluării au fost primite de la client următoarele documente (în copie): act de dezmembrare autenticat sub nr. 541/19.02.2018, certificat de moștenitor nr. 15/20.03.2015; fișa corpului de proprietate pentru nr. cadastral 11649; dispoziție de primar nr. 1976/11.07.2018, schița de amplasament a terenului Mioriței 80A. Realizarea evaluării a fost efectuată pe baza Standardelor de Evaluare, a informațiilor culese de evaluator de pe piață și a documentelor prezentate de client.

II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Prezenta lucrare, în întregime, parțial sau referințe din ea, nu poate fi inclusă în nici un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului SC Intel Trim Srl, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Precizez că utilizarea acestui raport în alte scopuri decât cele precizate anterior nu este opozabilă evaluatorului.



II.12 Natura și sursa informațiilor utilizate.

Informațiile utilizate și sursele de informații sunt:

- Documentația cadastrală a imobilului;
- Documente de proveniență.

Aceste informații au fost preluate de la client, acesta fiind răspunzător de veridicitatea și corectitudinea lor.

Alte informații necesare evaluării sunt deținute de evaluator în baza de date proprii sau au fost obținute de evaluator prin identificarea și inspecția fizică a proprietății sau de pe piața specifică acestui imobil, respectiv:

- Informații privind piața locală și națională și cu privire la prețurile de piață pentru proprietăți similare cu cea de evaluat preluate de la agenții imobiliare, internet – site-uri de specialitate, anunțuri particulare, presa de specialitate și anunțuri publicitare,
- Alte surse necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ghiduri, broșuri, cataloage;
- cursul de schimb al monedei naționale stabilit de BNR.

II.13. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- prezentul raport este întocmit la cererea clientului și numai în scopul precizat.
- proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini sau datorii;
- aspectele juridice, respectiv descrierea din punct de vedere legal și privind dreptul de proprietate, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Client, fără ca evaluatorul să întreprindă verificări sau investigații suplimentare. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la deținerea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- valorile calculate și abordările folosite în prezentul raport iau în calcul posibilitatea deplină de utilizare a proprietății (deținere autorizată comerciale, asigurări obligatorii, certificate sau alte taxe obligatorii solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale);
- se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări ale altor proprietăți;
- toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale solului, care să afecteze utilizarea sau care să influențeze valoarea acesteia; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în prezentul raport nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- evaluarea proprietății se face în starea constatată la data inspecției;



- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau altor materiale periculoase care ar putea afecta utilizarea proprietății;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând apărea și posibilitatea să existe și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluarea a fost efectuată în ipoteza bunului tranzacționabil în condiții normale.

Principalele condiții limitative avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în prezentul raport de evaluare; menționez că, pentru utilizarea lui în alt scop, evaluarea ar putea conduce la rezultate diferite.
- situația actuală a proprietății este cea care a stat la baza selectării abordărilor pentru determinarea valorii de piață;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile avute la dispoziție, obținute de la proprietari, de la notari publici, de la societăți specializate și prin cercetări proprii;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- estimările de exploatare constituite în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței și se pot schimba în funcție de condițiile ulterioare;
- orice valori aplicate în raport se aplică proprietății evaluate în stare integrală; orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat în scris astfel de înțelegeri în prealabil;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice, fiscale și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica ulterior, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale:

- nu există.



II.14. Declarație De Conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile și informațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale, corecte și relevante.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la premisele de evaluare, ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor cu privire la proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate în prezenta misiune. Imobilul a fost inspectat personal de către evaluator în prezența proprietarului.

La întocmirea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte terțe persoane.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2017, care cuprind Standardele Internaționale de Evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Dețin cunoștințele, competența și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a misiunii de evaluare descrise în acest raport.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul Raport de evaluare.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL

Autorizație nr. 0516

- valabilă pentru anul 2018

Semnătura

Data semnării 14.05.2018

Data inspecției 11.05.2018



Săcrieru Mihai

Legitimăție nr. 15888

- valabilă pentru anul 2018



CAP. III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Tipul proprietății. Definirea pieței.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan situat în Bacău, str. Mioriței, nr. 80A.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul *prețului*. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Piața specifică proprietății de evaluat este cea a spațiilor comerciale situate în centrul orașului Bacău.

În aria de piață analizată, nu există terenuri libere ci doar terenuri construite. De asemenea, numărul proprietăților similare cu cea subiect tranzacționate sau oferite spre vânzare este foarte mic.

III.2 Descrierea situației juridice.

Raportul prezent a fost întocmit luând în calcul, ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- certificat de moștenitor nr. 15/20.03.2015;
- fișa corpului de proprietate pentru nr. cadastral 11649;
- dispoziție de primar nr. 1976/11.07.2018 cu privire la retrocedarea către Jigău Maria a terenului (ca urmare a preluării în mod abuziv a unor imobile în perioada 1945-1989).

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În cazul acestei proprietăți, este evaluat dreptul deplin al proprietarilor asupra terenului.

III.3 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

Imobilul este afectat la data evaluării de faptul că pe o porțiune de 178 mp a fost construită calea rutieră "sens giratoriu Mărgineni" astfel: spațiu verde scuar între străzi pe o suprafață de 68 mp, stradă nou construită pe o suprafață de 67 mp și trotuar aferent străzii în suprafață de 43 mp.

III.4 Istoric al proprietății de evaluat

Conform informațiilor deținute de evaluator, terenul a fost obținut prin dispoziție de primar iar ulterior a ajuns la proprietarii actuali prin certificat de moștenire.



III.5 Date despre aria de piață, oraș, zonă, vecinătăți și amplasare

Aspecte economico-sociale.

Județul Bacău se află pe locul al 16-lea în țară ca cifră de afaceri realizată de companii și face parte dintre cele mai dezvoltate județe ale Moldovei, alături de Galați și Iași, care sunt pe locurile 14 și 15. În Bacău, 92% dintre afaceri sunt afaceri românești, iar cele mai mari zece afaceri antreprenoriale, contribuie cu 35% la cifra totală generată de toate firmele din județ și angajează peste 13.000 de oameni. Primii trei companii a județului Bacău sunt: Dedeman (4.361 de milioane de lei cifra de afaceri în 2015, profit de 563 de milioane de lei și 7.656 de angajați), Grupul Agricola (365 de milioane de lei cifra de afaceri, 10 milioane de lei profit și 1.713 salariați) și Tehnostrade (314 milioane de lei cifra de afaceri, 3,3 milioane de lei profit și 1.266 de salariați). Și societatea Aerostar a avut, în 2015, o cifra de afaceri netă de aproape 330 de milioane de lei și un profit de peste 52 de milioane de lei, la 1.659 de salariați.

Bacăul este un județ preponderent industrial. Buletinul lunar publicat de Direcția Județeană de Statistică începe cu indicii producției industriale, care arată o creștere medie anuală de 19%, datorată creșterii producției de energie electrică, termică, de gaze naturale și apă caldă, dar mai ales a industriei prelucrătoare (21%).

Cea mai mare pondere a investițiilor o dețin proprietățile private (60%), iar ca obiective de investiții: construcțiile (50%) și utilajele (45%).

Ca exporturi, județul Bacău ocupă locul al doilea din Moldova (după Iași) cu o creștere anuală în medie de 10-15%.

Cele mai importante sectoare cu capital privat românesc în județul Bacău sunt: comerțul, industria alimentară, agricultura, construcțiile, transporturile, prelucrarea lemnului, construcțiile de mașini și, mai nou, comerțul cu autovehicule. Investițiile străine au vizat zone ca: fabricarea articolelor de marochinărie, prelucrarea lemnului, confecțiile, construcțiile metalice, comerțul, prelucrarea maselor plastice, construcțiile de mașini, prelucrarea țigărilor, fabricarea de calculatoare și chimia.

În general, deși datele statistice prezintă o creștere ușoară pe majoritatea indicatorilor de eficiență economică, percepția patronatelor și investitorilor este că zona este una în stagnare, a unui mediu de afaceri apatic și destul de plafonat. O contribuție majoră la această percepție este dată și de lipsa unei infrastructuri moderne.

III.6 Descrierea zonei și a ariei de piață.

Proprietatea evaluată se află în zona centrală a orașului Bacău, respectiv pe strada Mioriței. Zona cuprinde spații comerciale și blocuri de locuințe.

În PUG, zona este consemnată ca zonă cu destinație rezidențială; traficul în zonă este intens datorat accesului direct la câte o arteră principală de circulație cu patru benzi benzi. Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând nici fundații speciale și nici amenajări pe verticală.

Echiparea cu utilități a zonei este foarte bună, existând alimentare cu energie electrică, rețele de gaz, de telefonie (fixă și mobilă), de termoficare, de internet, de televiziune și de canalizare.

Rețelele de transport în zonă sunt reprezentate de drumuri rutiere asfaltate. Traficul pietonal este intens în apropierea proprietății.

Aria de piață specifică proprietății de evaluat este cea a terenurilor situate în centrul orașului Bacău.



III.7 Descrierea terenului.

Terenul este intravilan, în suprafață de 250,10 mp. Forma terenului este relativ dreptunghiulară și prezintă un raport favorabil al laturilor (Lungime de aproximativ 20 m și lățime de 10 m). Deschiderea era la strada Mărgineni.

Proprietatea are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren Consiliul Local;
- la sud: teren Consiliul Local și str. Mioriței;
- la est: str. Energiei și str. Mioriței;
- la vest: blocuri locuințe.

La data evaluării, terenul de pe str. Mioriței este liber și este ocupat parțial de o construcție de utilitate publică (sens giratoriu cale rutieră): spațiu verde scuar între străzi pe o suprafață de 68 mp, stradă nou construită pe o suprafață de 67 mp și trotuar aferent străzii în suprafață de 43 mp. Diferența 72 mp reprezintă spațiu verde între trotuar și blocul de locuințe. Pe această ultimă porțiune există un canal.

Terenul este situat la stradă cu trafic pietonal mediu. Vizibilitatea acestuia este bună, nefiind estompată de alte elemente. Terenul este drept, are stabilitate generală și locală asigurată, nefiind expus riscurilor de alunecare sau inundare.

Terenul necesită bransamente pentru a putea fi dotat cu utilități.



CAP. IV. ANALIZA PIETEI.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți, bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina **cea mai bună utilizare** a unei proprietăți.

Pentru imobilul evaluat, piața specifică este piața proprietăților comerciale situate în zona ultracentrală a orașului Bacău.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Zonele în care sunt amplasate imobilele evaluate sunt preponderent comercial/rezidențială.

La data evaluării, piața acestor proprietăți este în stagnare, neobservându-se modificări semnificative în ultimii 2 ani pe piața imobiliară.

IV.1 Analiza cererii.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți/active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse concurente/substituibile.

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

La data evaluării, clienții potențiali cu putere de cumpărare sunt în număr destul de mic, achizițiile de imobile se realizează relativ greu atât din cauza situației incerte a comerțului pe plan local cât și de speranța într-o reducere mai accentuată a prețurilor.

În publicațiile locale și naționale, precum și din experiența evaluatorului, sunt puține anunțuri cu cereri de cumpărare de proprietăți similare, iar acestea au prețuri sub cele ale pieței. Evaluatorul consideră că aceste anunțuri au un caracter de speculă și prin ele se urmărește subestimarea valorilor de piață.

Până la deblocarea plăților guvernamentale și realizarea unei stabilități politice și fiscale, evaluatorul consideră că *cererea nu va înregistra creșteri, ci va stagna* în următorul an sau doi.

IV.2 Analiza ofertei competitive.

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a celui tip de proprietate imobiliară.

Pentru analiza ofertei de proprietăți imobiliare comparabile cu cea de evaluat, m-am axat pe datele obținute din inspectarea zonelor, discuții cu proprietari și chiriași, agenți imobiliari, pe consultarea anunțurilor publicitare din presa locală și de pe diverse site-uri de profil.

În zonă au fost identificate puține proprietăți similare cu cele de evaluat tranzacționate sau oferite spre vânzare iar acestea au, în general un caracter speculativ astfel că nu reprezintă o bază solidă pentru comparare. Nu au fost identificate oferte de închiriere.



IV.3 Echilibrul pieței.

Prin analiza cererii și a ofertei se constată că tranzacțiile cu terenuri centrale se fac destul de rar din cauza lipsei terenurilor libere.

Tendința pentru viitor este de stagnare deoarece numărul terenurilor libere situate în zone centrale este extrem de redus.



CAP. V. EVALUAREA BUNURILOR

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 1, cea mai bună utilizare este definită astfel: Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

V.1 Cea mai bună utilizare a terenului.

Cea mai bună utilizare a terenului presupune ca acesta să fie liber sau să poată fi eliberat prin demolarea construcției.

Cea mai bună utilizare a unui teren trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv:

- permisă legal,
- posibil fizic,
- fezabil financiar,
- maximum productivă.

Terenul are o suprafață de 250,10 mp.

Din punct de vedere legal, deoarece există o construcție de utilitate publică pe teren, acesta nu poate fi utilizat liber.

Din motivele expuse mai sus ambele terenuri vor fi evaluate ca terenuri libere cu utilitățile actuale.

V.2 Valoarea terenului.

Valoarea de piață a terenului poate fi determinată, în conformitate cu standardele și normele ANEVAR, prin următoarele proceduri de evaluare:

- Metoda comparației vânzărilor
- Tehnica parcelării și dezvoltării
- Tehnica repartizării (alocării)
- Tehnica extracției
- Tehnica reziduală a terenului
- Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Metoda comparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Ținând cont de faptul că, în aria de piață selectată nu există terenuri libere și nici tranzacții sau oferte de terenuri pentru selectarea unor comparabile, această metodă nu a putut fi aplicată în prezentul raport.

Metoda aloării și extracției se bazează pe principiul echilibrului și al contribuției, care afirmă că există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății. Aceste metode pot fi folosite când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient dar există informații despre proprietăți imobiliare construite. Extracția se referă la determinarea valorii terenului prin scăderea valorii construcției din valoarea proprietății. Așa cum am arătat la analiza de piață,



numărul de tranzacții cu imobile similare este extrem de redus astfel că nu se poate fundamenta o analiză prin aceste metode.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere cu potențial de parcelare și dezvoltare prin aplicarea fluxului de numerar actualizat. Nici această metodă nu poate fi utilizată în prezentul raport.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință. Ratele de capitalizare de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului. Această metodă a fost utilizată în prezentul raport deoarece se poate identifica o valoare a rentei funciare și a ratelor de capitalizare.

Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele șase metode de evaluare recomandate de standarde, pentru evaluarea terenurilor, cea mai adecvată metodă în cazul de față este metoda capitalizării rentei funciare.

Evaluarea terenurilor prin metoda capitalizării rentei funciare.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului.

Terenul poate fi evaluat prin capitalizarea rentei funciare, utilizându-se formula:

$$V = r \times \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a} + \frac{V_p}{(1+a_t)^n}$$

În formula de mai sus :

- Primul termen reprezintă redevența r capitalizată cu factorul de capitalizare (sumă de anuități constante sau care au o creștere constantă),
- Al doilea termen reprezintă valoarea terminală actualizată, respectiv valoarea terenului la data încetării contractului de concesiune (V_p), actualizată cu rata de actualizare.

Elementele de calcul sunt:

r – taxa de concesiune conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 309/2006.

n – durata de concesiune.

a – rata de actualizare care corespunde activității imobiliare ce se poate desfășura cu proprietatea dezvoltată pe amplasament.

a_t - rata de actualizare pentru terenuri

V_p – valoarea de piață a terenului ce trebuie determinată pe bază de ipoteze deoarece nu se poate ști cu certitudine ce valoare poate avea terenul peste 25 ani.

Determinarea elementelor de calcul este următoarea:

r – redevența

Conform Hotărârii de Consiliu Local din 1993, cu modificările și actualizările ulterioare a Primăriei Municipiului Bacău, modalitatea de stabilire a redevenței este:



Tca (taxa de concesionare anuală) = $\prod^n K_i \times V \times S \times I$ (lei/an)

unde: V = preț unitar/mp cu valoare variabilă = 0,0025 lei/mp

S = suprafața terenului

I = coeficient de corecție ținând cont de indicele de indexare stabilit de Guvern sau prin Hotărâre a Consiliului Local (pentru anul 2018 I = 146,2481)

Ki = coeficient de corecție funcție de proprietățile specifice fiecărui teren astfel:

- K1 = 146,2481
- K2 - zona de amplasare a terenului conform planului urbanistic general: 2,50 municipiu zona A,
- K3 - echiparea tehnico-edilitara a zonei: drumuri publice: modernizate = 1,2
- K4 - energie electrica: branșament = 1,2
- K5 - telefonie: extindere = 1
- K6 - apa si canal : extindere = 0,9
- K7 - gaze naturale : extindere = 0,9
- K8 - energie termica : extindere = 0,9
- K9 - telecomunicații: exista în localitate = 1,1
- K10 - igiena urbana : servicii asigurate de concedent = 1,3
- K11 - funcția economico sociala a zonei, perspectiva din punct de vedere al interesului colectivității: perspective medii = 1
- K12 - facilități planimetrice : teren plat = 1,2
- K13 - caracteristici geotehnice : fundare pe teren normal = 1,3
- K14 - rețele de transport = 1
- K15 - durata concesiunii : 21 – 25 ani = 2,1 – 2,5
- K16 - valoarea economico – sociala a activității : - locuințe, case de vacanta, garaje = 1,0
- K17 - specificul activității economice : - parcuri = 1,60

Rezultă astfel **r = 8,56**

(cu mențiunea că, din cauza faptului că terenul liber de construcții de utilitate publică este sub 150 mp și nu se pot realiza construcții pe el, caracteristicile terenului luate în calcul sunt pentru toată suprafața)

n – durata de concesiune

Durata de concesiune este de 25 ani.

a – rata de actualizare

Rata de actualizare care corespunde activității imobiliare ce se poate desfășura cu proprietatea dezvoltată pe amplasament, acestea putând fi utilizări comerciale, producție, prestări servicii; valoarea „a” este în concordanță cu orizontul de timp în care investitorul speră să recupereze investiția cu un profit rezonabil. Rata de actualizare este formată din rata neutră, prima de risc și rata inflației. Rata neutră este de 4,377, prima de risc este 1,6 (potrivit datelor prezentate de Deutsche Bank care se calculează la costul creditului guvernamental) și rata inflației (în martie 2018) este de 5. Rezultă astfel o rată de actualizare de 10,977%.



a_t - rata de actualizare pentru terenuri.

Rata de actualizare pentru terenuri este o rată fără risc; Ordinul 842/2016 privind aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică și a Metodologiei de calcul a ratei de actualizare, rata de actualizare este de 4,377%.

V_p - valoarea de piață a terenului

Valoarea de piață trebuie determinată pe bază de ipoteze deoarece nu se poate ști cu certitudine ce valoare poate avea terenul peste 25 ani. Prin analiza de piață au fost identificate marje de valori pentru terenuri în funcție de zonă și preconizăm o creștere ușoară dar sigură pentru anii următori de 2% pe an.

Astfel valoarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare este:

$$V = 8,56 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+10,977\%)^{25}}}{10,977\%} + \frac{700}{(1+4,377\%)^{25}} = 312,10 \text{ lei/mp}$$

Valoare teren: 250 mp X 312,10 lei/mp = 78.025 lei = 16.780 euro.

VALOARE TEREN MIORIȚEI = 78.000 LEI = 16.800 EURO



CAP. VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Reconcilierea este analiza întregului proces de evaluare prin prisma disponibilității de informații, a tehnicilor de analiză a acestora și a coerenței raționamentelor, pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

În urma aplicării metodelor și abordărilor de lucru au rezultat mai multe valori:

- Prin **metoda capitalizării rentei funciare** valoarea terenurilor evaluate este **78.000 lei (16.800 euro)**.

Această metodă reprezintă, ca precizie, adecvare și cantitate de informații, o probabilitate de exprimare a valorii de piață cerută în prezentul raport, deoarece se bazează pe informații cunoscute și care pot fi cuantificate. Cantitatea de informații este suficientă pentru determinarea valorii de piață.

- Celelalte metode de evaluare a terenurilor nu au fost utilizate în prezentul raport din cauza insuficienței informațiilor de pe piața liberă și a proprietăților comparabile.

Criteriile care au condus la estimarea valorii de piață finale sunt:

	Metoda capitalizării rentei funciare
Adecvarea	Datorită informațiilor de pe piață și a previziunilor estimate, metoda este adecvată.
Precizia	Precizia acestei metode depinde de îndeplinirea previziunilor. Deși este o metodă recomandată pentru o proprietate generatoare de venit, gradul de precizie rămâne sensibil la modificările și fluctuațiile pieței.
Cantitatea de informații	Suficientă

In urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății evaluate este:

VALOAREA DE PIAȚĂ	78.000 LEI echivalent 16.800 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	Capitalizarea rentei funciare
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE TVA	

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru analiza și efectuarea schimbului de terenuri conform prevederilor legale.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL
 Autorizație nr. 0516
 - valabilă pentru anul 2018



Săcrieru Mihai
 Legitimație nr. 15888
 - valabilă pentru anul 2018



ANEXA NR. 1

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ



FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

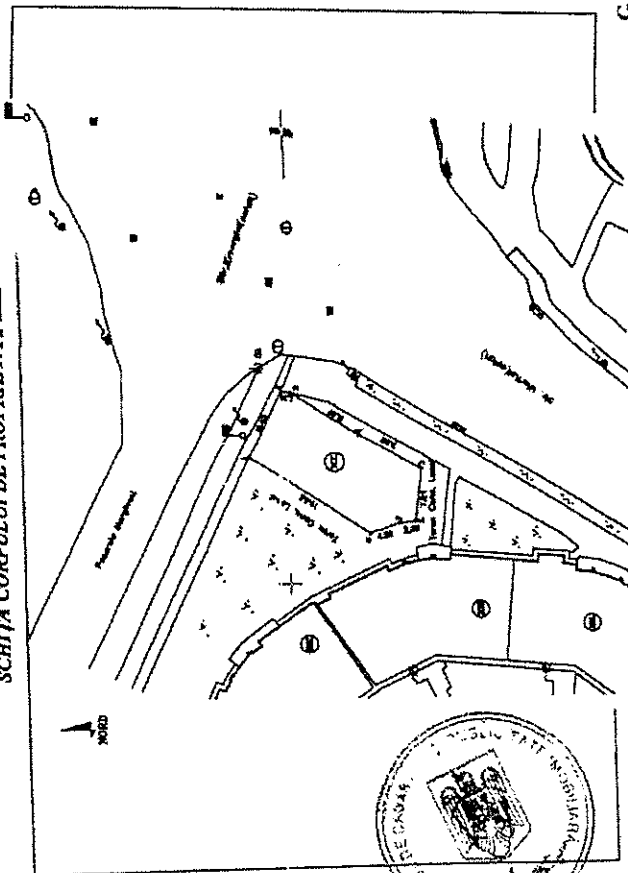
Din mun. Bacau, str. Mioritei nr. 80A, Jud. Bacau

ANEXA N

Județul BACĂU
Unitatea administrativ-teritorială Bacau
Cod SIRUTA 20304
Cod intravilan/extravilan 2

Nomenclatura L-35-54-B-d-1-1
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral al corpului de proprietate
Nr. carte funciara

SCHIȚA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din cadastru (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDI	250.05			
TOTAL			250.05			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcții	Denumire	Suprafata construita la sol	Cod grupa destinatie	Mențiuni
1	2	3	4	5
TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr crt	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu al/Sediu proprietar	Cod numere personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării /eliberării	Cod grupă proprie state	Suprafața din act (ha sau mp)		Model de deținere Teren/construcție		Mențiuni
						Teren	Constr ucție	Exclusivă	Indivi- ziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Jigau Maria	Mun. Bacau,								
2.	Pancescu Aurelia	Mun. Bacau,			P.F.	250.10		250.05		

can
in

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
Nr. 1976/11.07.2005
Nicoleta
CONSILIER

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Bacău
Nicoleta Chiscop
CONSILIER

Data: 23-08-2005

Intocmit:

Jud.Bacau
Mun.Bacau
Str.Mioritel nr.80A
Cod siruta 20304
Nr.cadastral

Sc.1:500

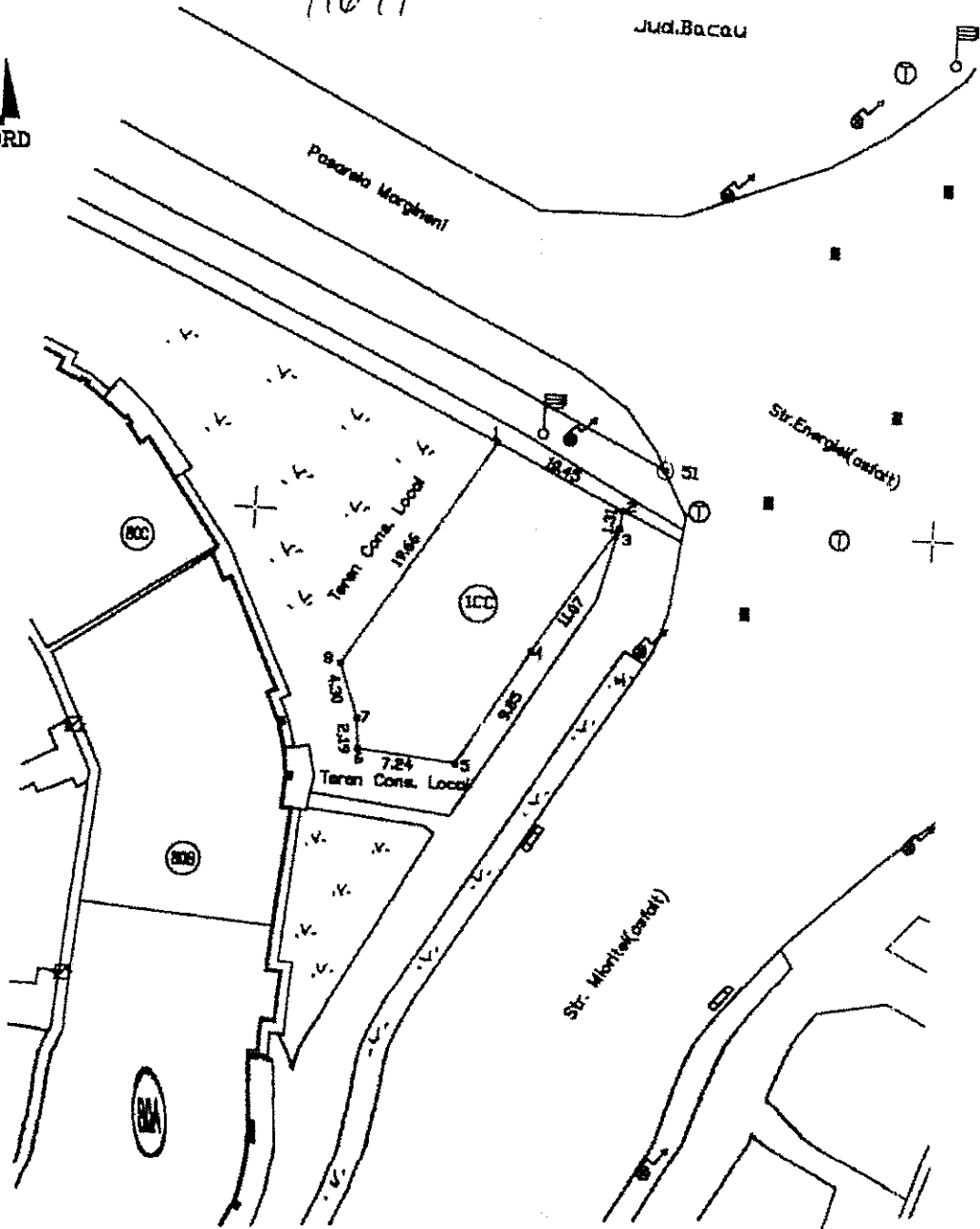
PROPRIETAR
Jigau Maria
Str.

Jud.Bacau
Pancescu Aurelia
Str.

Jud.Bacau



11649



23.08.2005

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară	
Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău	
Nr. de înregistrare	Data
Verificat și recepționat:	
Nicoleta Chiscop	
CONSILIER	

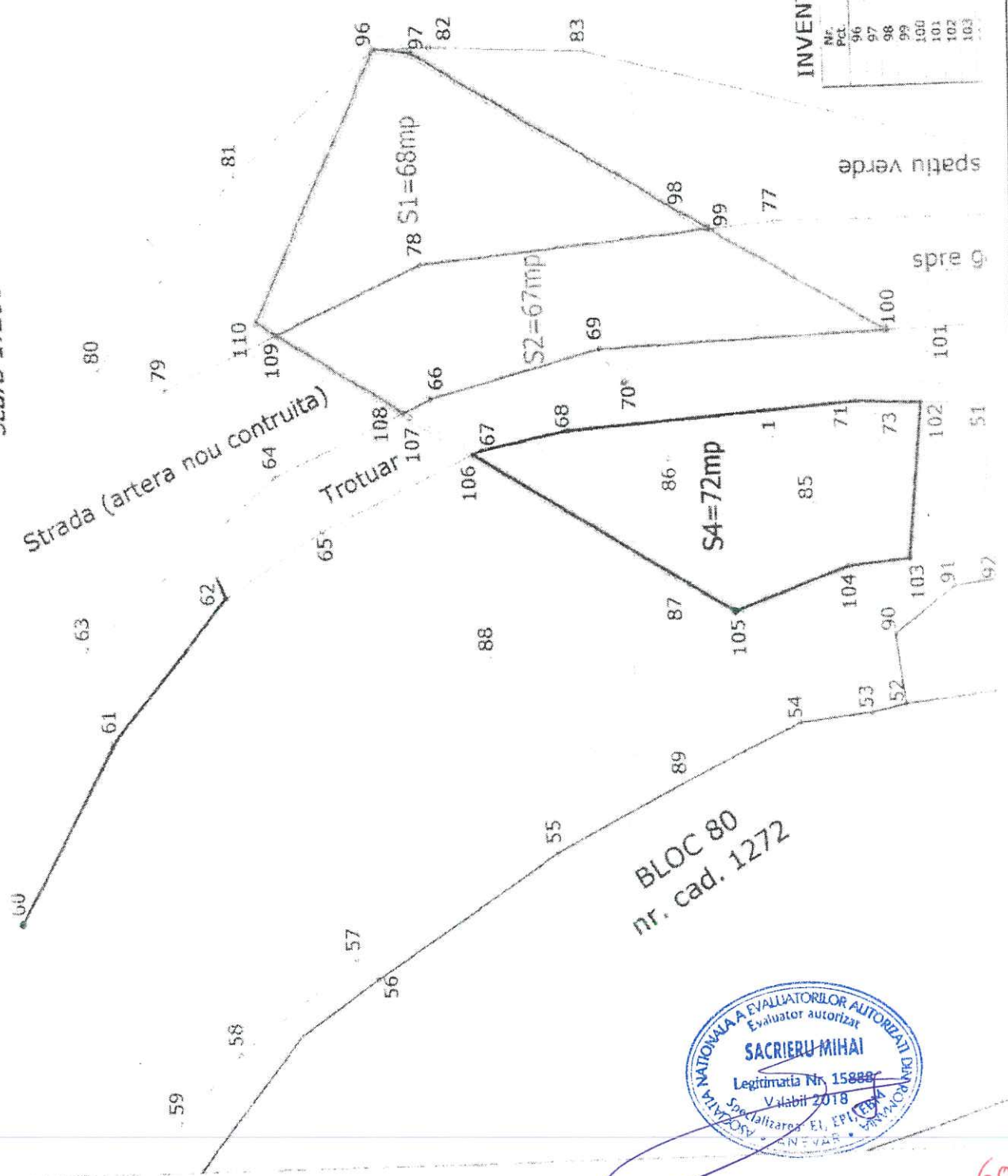
[Handwritten signature]



645350

645400

SCHITA 1
SCHITA DE AMPLASAMENT A TERENULUI
 Intravilan mun. Bacau, str. Moritei nr. 80A, jud. Bacau
 scara 1:200



INVENTAR DE COORDONATE STEREO '70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
96	565151.070	645376.880
97	565149.770	645376.710
98	565140.460	645370.720
99	565139.492	645370.141
100	565133.325	645366.452
101	565132.000	645365.560
102	565132.191	645363.902
103	565132.780	645358.470



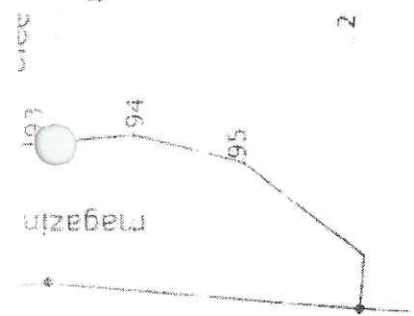
645330.800
645362.602
645363.995
645364.148
645366.983
645367.430

565139.000
565148.029
565150.196
565150.433
565154.845
565155.540

105
106
107
108
109
110

105
106
107
108
109
110

50
84
74
75



LEGENDA

S1=68mp teren ocupat de spatiu verde (scuar)
cuprinsa in perimetrul punctelor:
96,97,98,99,78,109,110,96

S2=67mp teren ocupat de artera nou construita
a strazii
cuprinsa in perimetrul punctelor:
99,100,69,66,108,109,78,99

S4=72mp teren ocupat de spatiu verde
cuprinsa in perimetrul punctelor:
102,103,104,105,106,67,68,71,102

TOTAL SUPRAFATA S=250mp CALCUL ANALITIC AL SUPRAFATEI

Nr. Pct.	Coordonate Pct. de calcul		Lungimea laturii D _{ij} (m)
	X (m)	Y (m)	
96	565151.070	645376.880	1.311
97	565149.770	645376.110	11.071
98	565140.460	645370.720	1.128
99	565139.492	645370.141	7.186
100	565133.325	645366.452	1.544
101	565132.720	645365.110	1.762
102	565132.191	645363.902	5.464
103	565132.780	645358.470	2.189
104	565134.960	645356.270	4.296
105	565139.000	645356.880	10.732
106	565148.029	645362.602	2.576
107	565150.196	645363.995	0.282
108	565150.433	645364.148	3.244
109	565154.845	645366.983	0.826
110	565155.540	645367.430	10.454

S(1)=250.00mp P=66.075m

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
96	565136.497	645370.141
97	565149.091	645369.259
98	565154.845	645366.983
99	565155.540	645370.430
100	565151.070	645376.880
101	565148.029	645376.110
102	565140.460	645370.720

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
99	565130.321	645366.452
100	565133.325	645365.110
101	565132.720	645363.902
102	565132.191	645362.602
103	565132.780	645358.470
104	565134.960	645356.270
105	565139.000	645356.880
106	565148.029	645362.602
107	565150.196	645363.995
108	565150.433	645364.148
109	565154.845	645366.983
110	565155.540	645367.430

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
106	565148.029	645362.602
107	565150.196	645363.995
108	565150.433	645364.148
109	565154.845	645366.983
110	565155.540	645367.430
101	565132.720	645363.902
102	565132.191	645362.602
103	565132.780	645358.470
104	565134.960	645356.270
105	565139.000	645356.880
106	565148.029	645362.602
107	565150.196	645363.995
108	565150.433	645364.148
109	565154.845	645366.983
110	565155.540	645367.430

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
105	565139.000	645356.880
106	565148.029	645362.602
107	565150.196	645363.995
108	565150.433	645364.148
109	565154.845	645366.983
110	565155.540	645367.430
101	565132.720	645363.902
102	565132.191	645362.602
103	565132.780	645358.470
104	565134.960	645356.270

EXPERT TEHNIC JUDICIAR
Nelu CALUTANU



ANEXA NR. 2

DOCUMENTE PROPRIETATE



România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial **LADAN DUMITRIEA**
Licență de funcționare nr. 2366/2084/03.12.2013
Sediul Bacău, str. Trandafirilor nr. 1, sc. E, ap. 6
Județul Bacău
Dosar nr. 14/2015

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 15

Anul 2015 luna martie ziua 20

Ladan Dumitrea, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 12 lit. c), art. 105 și 114 din Legea nr. 36/1995, republicată,

CERTIFIC URMĂTOARELE,

De pe urma defunctei **JIGĂU MARIA**, cod numeric personal , decedată la data de **28.11.2004**, fostă cu ultim domiciliu în , apartament 12, municipiul Bacău, județul Bacău, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

I. MASA SUCCESORALĂ:

a) **Bunuri mobile:** - nu s-au declarat;

b) **Bunuri imobile:** - 5/8 cotă parte indiviză din dreptul de proprietate asupra suprafeței de 250,10 mp teren, situat în municipiul Bacău, strada Mioriței, numărul 80A, județul Bacău, cu vecinii: la N-str. Energiei, la S-teren Consiliul Local Bacău, la E-teren Consiliul Local Bacău, la V-teren Consiliul Local Bacău.

Terenul descris mai sus a fost dobândit de defunctă prin retrocedare în baza Legii 10/2001, conform Dispoziției Primarului numărul 1976/11.07.2005 în dosarul nr.10/352.

Notă: Restul cotei părți indivize de 3/8 din teren aparține numitei Păncescu Aurelia, conform Dispoziției Primarului numărul 1976/11.07.2005 în dosarul nr.10/352 și declarației moștenitoarelor prezente în ședința.

Nu s-a întocmit inventar.

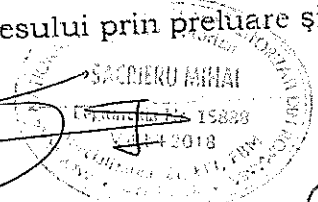
Natura succesiunii: legală.

II. MOȘTENITORI

1. **PĂNCESCU AURELIA** - fiică, cod numeric personal , cu

domiciliu în municipiul Bacău, s

5, județul Bacău, care a acceptat succesiunea tacit la data decesului prin preluare și



administrare de bunuri, căreia îi revine o cotă **1/2** din masa succesorală și vine la moștenire conform **art. 669 Cod Civil;**

2. JIGĂU ANA - fiică, cod numeric personal

cu domiciliu în municipiul Bacău, strada , județul

Bacău, care a acceptat succesiunea tacit la data decesului prin preluare și administrare de bunuri, căreia îi revine o cotă **1/2** din masa succesorală și vine la moștenire conform **art. 669 Cod Civil;**

Au renunțat la succesiune: nu sunt.

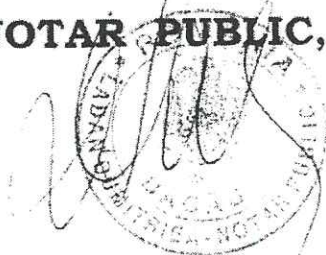
Sunt străini de succesiune prin neacceptare conform art. 700 din Codul civil: nu sunt.

NOTĂ: Moștenitoarelor li s-au pus în vedere necesitatea întocmirii documentației cadastrale și întabulării dreptului de proprietate asupra suprafeței de teren dobândită prin prezentul certificat de moștenitor, precum și necesitatea îndeplinirii în termen de 30 de zile a formalităților de înregistrare fiscală la organele fiscale competente.

S-a perceput impozit de 198 lei, achitat la acest birou notarial cu chitanța nr. 31/2015 și nr.32/2015,

S-a perceput onorariul de 400 lei, cu chitanța nr. 572/2015, eliberate de acest birou notarial.

NOTAR PUBLIC,



ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

Păncescu
Aurelia

DISPOZITIE

privind soluționarea cererii d-nei Jigau Maria,
din Bacau, si a d-nei Păncescu Aurelia din Bacau-

Primarul Municipiului Bacău;

Având în vedere:

- Notificarea înregistrată la nr.163/2001 - (10/352), depusă de d-na Jigau Maria din Bacau, si d-na Păncescu Aurelia din Bacau-

prin care solicita imobilul-casa si 250 mp teren din Bacau, Str.George Bacovia nr.102.

- Raportul întocmit de Comisia interna de analiza a notificarilor, cu propuneri de soluționare privind restituirea în natură a terenului în suprafata de 250,10 mp si acordarea masurilor reparatorii în echivalent pentru constructia demolata.

- Prevederile Legii nr.10/2001 - art.11(3),14 si 36(2) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata.

In baza dispozițiilor art.71(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, emite următoarea

DISPOZITIE

Art.1 - Se restituie d-nelor Jigau Maria din Bacau, si Păncescu Aurelia din Bacau- terenul în suprafata de 250,10 mp, situat în Bacau-Strada Mioritei nr.80A, conform schitei anexe, cu vecinii:

- N-Str.Energiei
- S-teren Cons.Local Bacau
- E-teren Cons.Local Bacau
- V-teren Cons.Local Bacau.

Art.2 - Cu chitanța nr.240713/06.07.2005, s-a achitat suma de 378 lei, reprezentând valoarea reactualizata a sumei primite la data exproprierii.

Art.3 - Se preia contractul de asociere nr. 29467/3.09.2001 încheiat între Consiliul Local Bacau si SC. Exclusiv Media SRL, cu sediul în Bucuresti, str. Intrarea Catedrei nr. 2, pentru suprafata de teren detinuta la pozitia 13 din anexa la contract.

Art.4 - Se transmite oferta de acordare a masurilor reparatorii în echivalent, conform art.36(2) din Legea 10/2001 la Prefectura judetului Bacau.

Art.5 - Valoarea masurilor reparatorii în echivalent rezultate este în cuantum de 395.099.973 lei pentru imobilul demolat, valoare rezultata din evaluarea Comisiei interne de evaluare, conform art.10(8) din HG 498/2003, cu care petentele au fost de acord urmînd ca acestea sa fie acordate de comisia abilitata de lege.

Art.6 - Prezenta dispozitie se va comunica petentei, Prefecturii jud.Bacau si Serv.Cadastru, pentru a fi adusă la îndeplinire.

Art.7 - Cu drept de contestație la Tribunalul Bacău - Secția Civilă, în termen de 30 zile de la comunicare.

Primar
Ing.Romeo Stavarache

Analizat pentru legalitate,
SECRETAR,
DUMITRU POPA

VIZAT JURIDIC,
Inelitu Gavrilescu

Nr. 1976 Din 11.04.2005
ps.10/352



ANEXA NR. 3

POZE PROPRIETĂȚI EVALUATE



TEREN STR. MIORIȚEI, NR. 80A

