



România  
Judetul Bacău  
Consiliul Local al Municipiului Bacău

**HOTĂRÂRE**

**privind efectuarea unui schimb de teren solicitat de familia Mihaila Vasile si Nela din Bacau, cu un teren echivalent, proprietate a Municipiului Bacău**

**Consiliul Local al Municipiului Bacău**

Având în vedere :

- Prevederile art. 2 (1) și (2) din Titlul X din Legea nr.247/2005, privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 47, art. 117 lit. „a” și art.121(4) din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată;
  - Prevederile HCL nr.123/ 29.04.2010 prin care terenul în suprafață de 897 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, Tarlaua 78, Parcela nr.165, Cartier Letea, str. Letea nr. 30 C a fost înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău;
  - Referatul nr. 78221/03.06.2010 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Bacău;
  - Cererea înregistrată sub nr.27776 /13.03.2009 înaintată de Mihaila Vasile și Nela , prin care solicită schimbul terenului;
  - Notele interne nr. 4982/12.05.2010 și nr.963/28.01.2010 înaintate de Serviciul Cabinet Primar
  - Notele interne nr.963/29.01.2009, nr.152752/07.04.2009 înaintate de Direcția Patrimoniu;
  - Notele interne nr. 963/02.02.2010 și nr.152752/27776/10.04.2010 înaintate de Serviciul Restituirea Proprietăților prin care confirmă, că terenul municipiului Bacău, care face obiectul schimbului nu este revendicat la legile proprietății;
  - Raportul de Evaluare al terenurilor nr.003/03.03.2009, întocmit de Schirliu Florin Marius – Expert Evaluator membru al A.N.E.V.A.R.;
  - Contractul de donație al terenului oferit la schimb de către Mihaila Vasile și Nela, autentificat sub nr.394/23.04.2008, însoțit de documentația cadastrală Fișa corpului de proprietate și Planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, în suprafață de 900 mp;
  - Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Bacău
- În baza dispozițiilor art. 36 (2) lit. „c” și art. 45 (3) și (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** - Se însușește Raportul de Evaluare nr.003/03.03.2009, întocmit de Schirliu Florin Marius – Expert Evaluator membru al A.N.E.V.A.R., în vederea efectuării schimbului de teren, dintre Mihaila Vasile și Mihaila Nela din Bacău str.Republicii nr.44, sc.B, apart.15

și Consiliul Local al Municipiului Bacău, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Se aprobă efectuarea schimbului de teren, între numitii Mihaila Vasile și Mihaila Nela, cu domiciliul în Bacău str.Republicii nr.44, sc.B, apart.15 și Consiliul Local al Municipiului Bacău, schimb care se face în baza actelor de proprietate și a documentației cadastrale, după cum urmează:

- Solicitanții Mihaila Vasile și Mihaila Nela cu domiciliul în Bacău str.Republicii nr.44, sc.B, apart.15, transmit în proprietatea Municipiului Bacău și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Bacău, terenul intravilan arabil detinut prin Contractul de donație teren autentificat sub nr.394/23.04.2008 la Notarul Public - Raluca Umbrărescu, în suprafață de 900 mp, situat în Bacău - Sola 67, Parcela 2091/2, având nr. cadastral 14061, intabulat în Cartea Funciara nr.38871 a localității Bacău, fiind evaluat prin Raportul de Evaluare – Anexa nr.1 la valoarea de 135654 lei

Terenul se identifica prin Planul de Situație Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Municipiul Bacău, prin Consiliul Local Bacău, transmite în proprietatea numitorilor Mihaila Vasile și Mihaila Nela cu domiciliul în Bacău str.Republicii nr.44, sc.B, apart.15, terenul intravilan în suprafață de 897 mp. situat în Bacău str. Letea nr.30C, cu numărul cadastral 64324, intabulat în Cartea Funciara nr.64324, care la această dată se găsește în intravilanul municipiului și face parte din domeniul privat (conform H.C.L. Bacău nr.123/29.04.2010), fiind evaluat prin Raportul de Evaluare-Anexa nr.1 la valoarea de 128877 lei.

Terenul se identifica prin Planul de Situație - Anexa nr.3 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Se împuternicește, în baza acestei hotărâri, domnul consilier juridic Gavrilăscu Corneliu – Șeful Serviciului Juridic-contencios din Cadrul Primăriei Municipiului Bacău, să reprezinte Consiliul Local al Municipiului Bacău la Notarul Public, în vederea semnării contractului de schimb.

**Art.4.** - Direcția de Patrimoniu și Serviciul Restituirea Proprietatilor, în baza contractului de schimb, autentificat, va proceda la predarea-primirea terenurilor, cu proces-verbal, după care va efectua operațiunile de scoatere din domeniul privat a terenului predat și înscrierea în domeniul public al municipiului Bacău, a terenului primit.

**Art. 5.** Hotărârea va fi comunicată Direcției Patrimoniu, Direcției Urbanism, Șefului Serviciului Juridic Contencios, Serviciului Restituirea Proprietatilor din cadrul Primăriei Municipiului Bacău, precum și numitorilor Mihaila Vasile și Mihaila Nela cu domiciliul în Bacău str.Republicii nr.44, sc.B, apart.15.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ION ROTĂRU



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NR. 207

DIN 30.06.2010

O.P., C.Fl./R.T./ Ex.1/Ds.I-A-4

**SCHIRLIU FLORIN MARIUS**

EXPERT EVALUATOR - membru titular A.N.E.V.A.R.

Tel. mobil: 0745651676

Tel. serv.- fax: 0234/583646

**RAPORT  
DE  
EVALUARE**

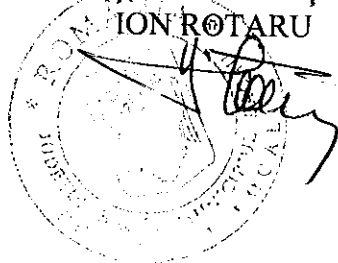
Nr. 003 din 03.03.2009

**1. Teren intravilan arabil în suprafața de 906 mp sola 67 P2091/2 cu nr cadastral 14061, inscris in Cartea Funciara cu nr. 38871 al localitatii Bacau**

**2. Teren intravilan in suprafața de 897 mp situat in Cartier Letea str.Letea (fara număr) , far a număr cadastral, proprietatea Consiliului Local Bacau**

**BENEFICIAR: MIHAILA V. VASILE si MIHAÎLA NELA**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ION RÔTARU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

**BACAU  
2009**

## 1. NOȚIUNI GENERALE

### 1.1 Prezentarea evaluatorului

Evaluarea si elaborarea Raportului de Evaluare se fac de către SCHIRLIU FLORIN MARIUS, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia nr. 9396.

### 1.2 Prezentarea clientului

Beneficiar al Raportului de Evaluare este doamna **MIHAILA V. VASILE** si **MIHAILA NELA** cu domiciliul in mun. Bacau, str. Republicii nr.44, sc.B, ap. 15.

### 1.3 Obiectul evaluarii

Obiectul lucrării il constituie evaluarea a doua suprafețe de teren respectiv:

1. Teren **intravilan arabil in suprafața de 900 mp** sola 67 P2091/2 cu nr cadastral 14061, in scris in Cartea Funciara cu nr. 38871 1a localitatii Bacau avand urmatoarele vecinatati:

- N: UM 01975
- E: Mihail Verginia -S: DE
- V: Marian Natal ia

2. Teren **intravilan in suprafața de 897 mp** situat in Cartier Letea str.Letea (fara număr), fara număr cadastral, proprietatea Consiliului Local Bacau avand urmatoarele vecinatati:

- N: S.C. IAMSAT Bacau
- E: S.C. IAMSAT Bacau
- S: Mihaila Nela
- V: Teren proprietatea Consiliului Local Bacau

### 1.4 Scopul evaluarii

Evaluarea a fost solicitata de către doamna **MIHAILA V. VASILE** si **MIHAILA NELA** in vederea determinării valorilor actuale ale suprafețelor de teren mai sus mentionate.



Scopul evaluării este de a stabili dacă valoarea terenului având suprafața de 900mp este echivalentă sau apropiată cu valoarea celeilalte suprafețe de teren de 897mp, fapt care permite un eventual schimb între acestea.

Data evaluării 03.03.2009 este data efectivă când s-a făcut evaluarea proprietății.

Inspekția tehnică a proprietății a fost făcută în perioada 02.03.2009-03.03.2009.

## 1.5 Definierea valorilor

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 1 paragraf. 3.1 Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 1.6 Ipoteze și condiții limitative

Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea conform IVS 3 paragraf. 5.1.10

Raportul de evaluare este destinat pentru scopul și numai pentru uzul destinatarului, consultantul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, nicidecum și în nici o circumstanță conform IVS 3 paragraf. 5.1.9.

Raportul de evaluare a fost executat în conformitate cu prevederile standardelor IVS 3 paragraf. 5.1.11, Codul Deontologic și standardelor IVS având la bază următoarele condiții limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea cu privire la autenticitatea titlurilor de proprietate;
- Presupunem proprietatea liberă de sarcini;
- Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice;
- Elementele grafice din raportul de evaluare bazate pe aceste documentații, sunt pentru informarea corectă a clientului, pentru ca acesta să aibă o imagine corectă asupra proprietății;
- Presupunem că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau construcției ce ar avea efect asupra valorii;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- Afirmațiile cu privire la calitatea construcției nu validează starea structurii de rezistență și statică a construcției;



Au fost inspectate vizual si au fost estimate starea tehnica a acelor parti care sunt vizibile si, presupunem ca si celelalte parti care nu se pot vedea au aceeași stare tehnica;

- Se considera ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementările locale si republicane referitoare la mediul inconjurător cu excepția neconcordantelor ce ar fi descrise si luate in considerare in cadrul prezentului raport de evaluare;
- Evaluatorul nu are calitatea de a determina existenta unor substante periculoase precum si nivelul cu care acestea afecteaza mediul înconjurător;
- Presupunem ca proprietatea este conforma cu reglementările urbanistice, cu excepția neconformitatilor ce ar fi expuse, descrise si luate in considerare in mod explicit in cadrul acestui raport de evaluare;
- Plata o consideram facuta cash;
- Piața imobiliara este volatila, ipotezele si prognoza cu privire la evoluția viitoare se bazeaza pe condițiile actuale ale pieței;
- Estimarea valorii din acest raport de evaluare se aplica intregii proprietati si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- Nu vom fi solicitati sa depunem mărturie in instanta;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea evaluata;
- Evaluatorul indeplineste cerințele adecvate de pregătire profesionala, onorariul evaluatorului nefiind conditionat de nici un aspect al raportului;

### 1.7 Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in **ROL (lei)** in condițiile unei plăți cash integrale  
Elementele de calcul se bazeaza pe cursul de schimb valutar la data de 03.03.2009  
1\$ = 3.4011 lei  
IE = 4.2946 lei

### 1.8 Drepturile evaluate

Dreptul evaluat in acest raport de evaluare este dreptul de proprietate deplin.

In urma inspectiei pe teren si a investigațiilor realizate, au fost identificate amplasamentele, starea terenului, utilitatile aferente si s-au obtinut datele necesare cu sprijinul proprietarului.

Evaluatorul a avut la dispoziție urmatoarele informații:

- Documentația cadastrala cu nr. 14061;
- Contract de Donație inregistrat sub nr. 394/23.04.2008
- Inscris in Cartea Funciara cu nr.38871 al loc. Bacau



Bazele elaborării Raportului de Evaluare și sursele de informare:

1. Standardele Internaționale de evaluare IVS 1, IVS 2, IVS 3, IVA 2, GN 1, GN 7 și GN 11;
2. Investigări la fața locului pentru identificarea terenului, obținerea datelor specifice, a condițiilor restrictive, etc;
3. Informații cu privire la preturi practicate pe piața liberă, culese de la notari, participanți la tranzacții imobiliare, presa, etc;

La realizarea prezentei lucrări, evaluatorul acționează ca evaluator independent, extern, conform Codului Deontologic și Standardelor IVS, în sensul că singura relație pecuniară cu clientul este plata prezentei lucrări.

## 2 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

### 2.1. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unui lot de pământ, construcție, etc., nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, promotor sau evaluator, cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piața care fundamentează și valoarea de piață.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. Valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilitățile potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu se utilizează actuală.

Există două moduri pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și anume:

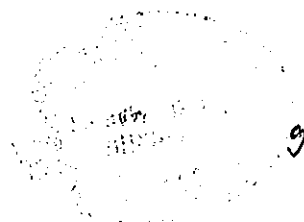
- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere;

**Cea mai bună utilizare a terenului construit - există două motive:**

- identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit;
- identificarea proprietăților comparabile;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- să fie permisibilă legal



- posibila fizic
- fezabila financiar
- maximum productive

## **1.2. Situatia juridica**

**1. Terenul intravilan arabil in suprafata de 900 mp** este proprietatea **MIHAILA V VASILE si MIHAILA NELA** conform Contract de Donație înregistrat sub nr. 394/23.04.2008, terenul are documentația cu nr cadastral 14061 si este inscris in Cartea Funciara cu nr. 38871 al localitatii Bacau.

**2. Teren intravilan in suprafata de 897 mp** situat in Cartier Letea str.Letea (fara număr), fara număr cadastral, conform declarației solicitantului prezentului Raport de Evaluare este proprietatea Consiliului Local Bacau

## **1.3. Constatari pe teren**

In urma deplasarii la adresele unde sunt situate terenurile, evaluatorul a efectuat măsurătorile necesare determinării suprafețelor. Au fost studiate forma terenului, amplasarea in zona, vecinatatile, sistematizarea si distantele fata de rețelele de transport si tehnico-utilitare, natura terenului, ambianta zonelor etc.

Constatările din teren sunt reflectate prin coeficienții acordați la efectuarea calcului valorilor.

# **3.EVALUAREA**

## **3.1 Ipotezele evaluarii:**

- Nu ne asumam raspunderea cu privire la autenticitatea titlurilor de proprietate;
- Presupunem proprietatea libera de sarcini;
- Toate documentele tehnice puse la dispozitie de beneficiar le consideram corecte si autentice;
- Presupunem ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau construcției ce ar avea efect asupra valorii;
- Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- Se considera ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementările locale si republicane referitoare la mediul inconjurator cu excepția neconcordantelor ce ar fi descrise si luate in considerare in cadrul prezentului raport de evaluare;





- Evaluatorul nu are calitatea de a determina existenta unor substante periculoase precum si nivelul cu care acestea afecteaza mediul inconjurator;
- Presupunem ca proprietatea este conforma cu reglementările urbanistice, cu excepția neconformitatilor ce ar fi expuse, descrise si luate in considerare in mod explicit in cadrul acestui raport de evaluare;
- Plata o consideram facuta cash;
- Piața imobiliara este volatila, ipotezele si pronoza cu privire la evoluția viitoare se bazeaza pe condițiile actuale ale pieței;
- Estimarea valorii din acest raport de evaluare se aplica intregii proprietati si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- Nu vom fi solicitati sa depunem mărturie in instanta;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea evaluata;
- Evaluatorul indeplineste cerințele adecvate de pregătire profesionala, onorariul evaluatorului nefiind conditionat de nici un aspect al raportului;

### 3.2 Evaluarea terenurilor

Conform "Metodologiei de Evaluare a terenurilor apartinand domeniului public si privat" aprobate prin **HCCB 207/29.09.2005**, formula de calcul este:

$$P = (A + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U \text{ RON / mp unde:}$$

A = amplasament

S = dotare sanitara

D = drumuri

G = gaze

T = termoficare

T<sub>f</sub> = telefon

E = electricitate

M = marimea terenului

N = natura terenului de fundare

H = regimul de inaltime

U = utilizare

Valoarea de baza a amplasamentului ("A") pentru terenurile ce fac obiectul prezentului raport este de **105.234 RON/mp**.

Dupa aplicarea valorilor parametrilor reprezentând diverse dotări sau situatii rezulta urmatoarele valori:



1. Teren in suprafata de 900 mp = 150.7266582RON/ mp
2. Teren in suprafata de 897 mp = 143.6759802RON/ mp

Valorile totale ale suprafetelor de teren supuse evaluarii sunt:

1. Teren in suprafata de 900 mp = 1.35653.9924 RON
2. Teren in suprafata de 897 mp = 128877.3542 RON

Comparand valoarea terenului in suprafata de 900 mp cu valoarea celui alt teren de 897 mp, se constata ca rezulta o diferenta de valoare care este suficienta pentru efectuarea tranzactiei, in conditiile in care aceasta se face prin schimb de terenuri si nu prin vanzare-cumparare.

### 3.3 Concluzii

Avand in vedere conditiile pietei imobiliare, opinia evaluatorului este ca schimbul de terenuri ar putea fi efectuat astfel:

- **Teren intravilan arabil in suprafata de 900 mp** sola 67 P2091/2 cu nr cadastral 14061 , inscris in Cartea Funciara cu nr. 38871 al localitatii Bacau,

*pentru*

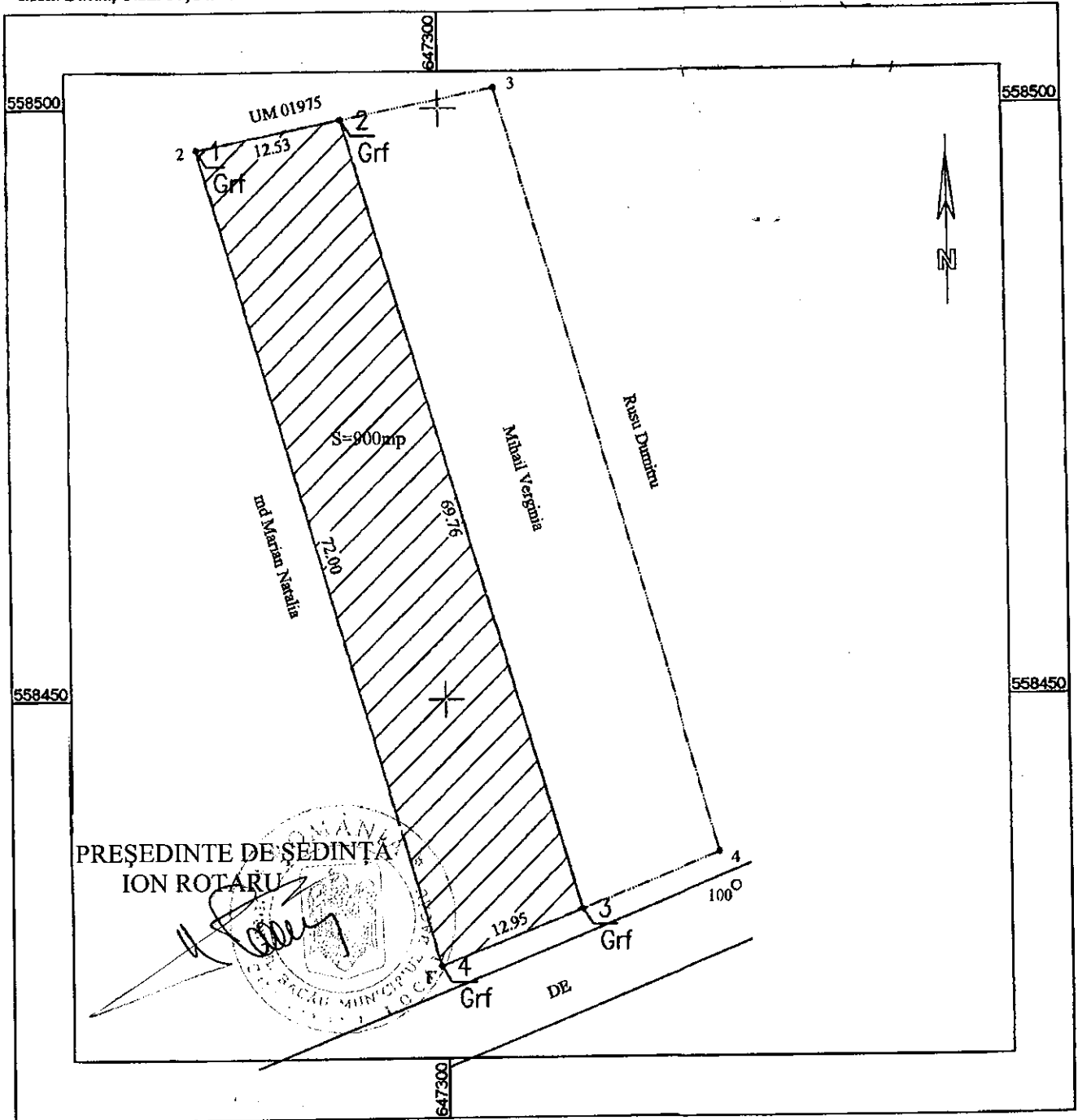
- **Teren intravilan in suprafata de 897 mp** situat in Cartier Letea str.Letea (fara numar) , fara numar cadastral, proprietatea Consiliului Local Bacau

03.03.2009

elaborat de  
SCHIRLIU FLORIN MARIUS



Teren apartinand Mihaila Vasile si Nela, oferit la schimb, in suprafata de: S=900mp  
Mun. Bacau, Tarla 67, Parcela 2091/2



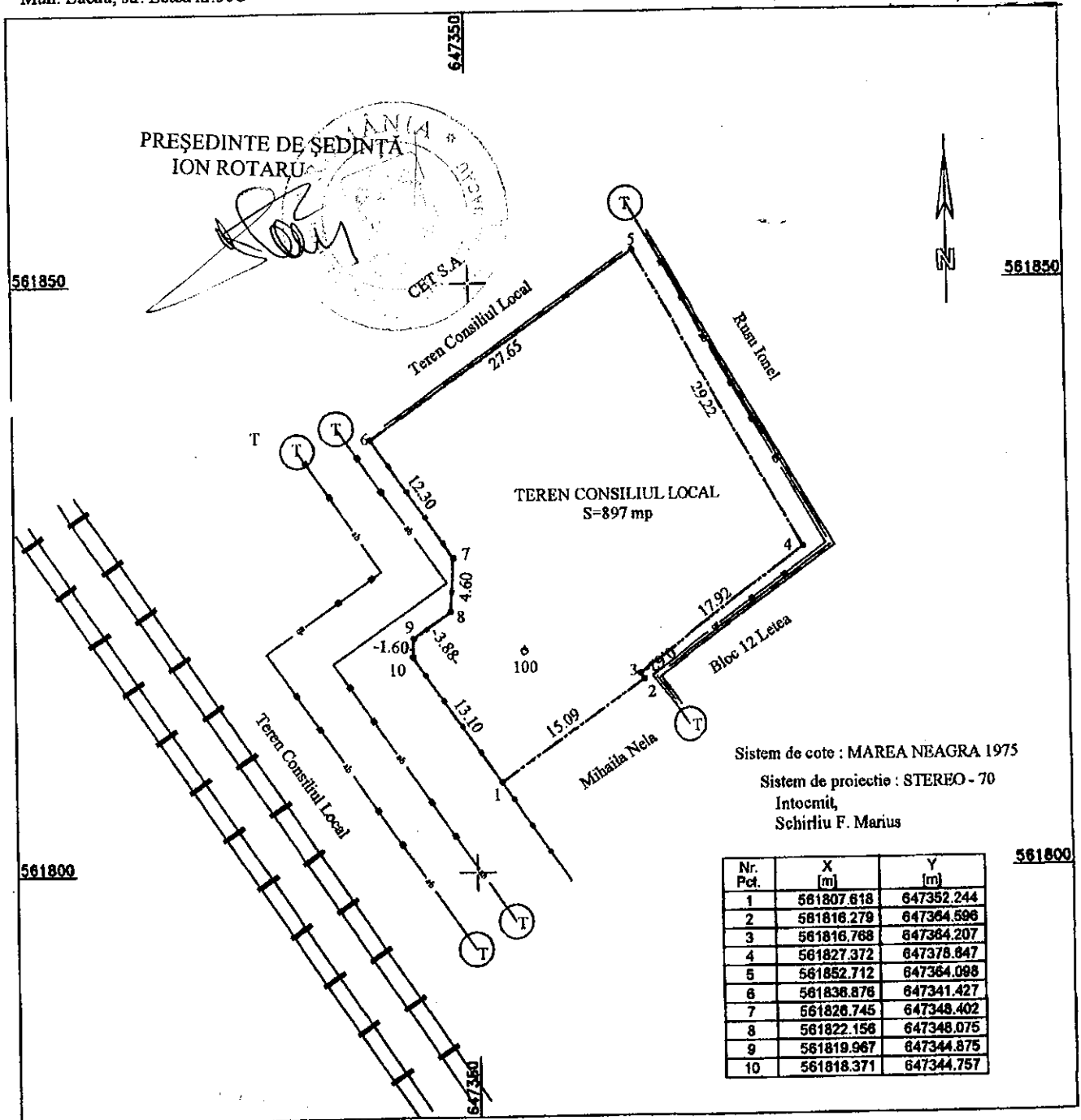
DIRECȚIA PATRIMONIU,

PIRCU GABRIEL

SERVICIUL RESTITUIRE PROPRIETATI,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

Teren apartinand Primarici Municipiului Bacau, solicitat pentru schimb, in suprafata de: S=897mp  
Mun. Bacau, str. Letea nr.30C



DIRECTIA PATRIMONIU,

PIRCU GAVRIL

SERVICIUL RESTITUIRE PROPRIETATI,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI