



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind schimbul de teren solicitat de municipiul Bacău, cu un teren proprietatea SC TERMOPORT SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Având în vedere :

- Prevederile Legii nr. 247/ 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, Titlul X, referitor la circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 192/ 2011 privind completarea HCL nr. 199/ 2003 prin care s-a însușit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău, în sensul înscrierii unor bunuri în domeniul privat al municipiului Bacău, modificată și completată;

- Referatul nr. 78308/ 29.06.2011 al Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari;

- Adresa nr. 4-6012/ 30.06.2011 a SC Termoport SRL, înregistrată la Primăria municipiului Bacău cu nr. 33798/ 29.06.2011 prin care își exprimă acordul pentru schimbul de teren;

- Prevederile art. 47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale republicată și ulterior modificată și completată:

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 – Se aprobă schimbul de teren solicitat de municipiul Bacău, cu un teren proprietatea SC TERMOPORT SRL, conform Planului de situație – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

ART. 2 – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către SC Sierra Quadrant Consulting Grup SA, prin care se estimează un schimb corect între cele două suprafețe de teren, cu valoare aproximativ egală, ce reprezintă Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 – Serviciul Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari va face modificările corespunzătoare în inventarul domeniului privat al municipiului Bacău.

ART. 4 – Hotărârea va fi comunicată Administratorului Public, Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari, Direcției Juridice și Administrație Locală și SC Termoport SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA NICOLAE

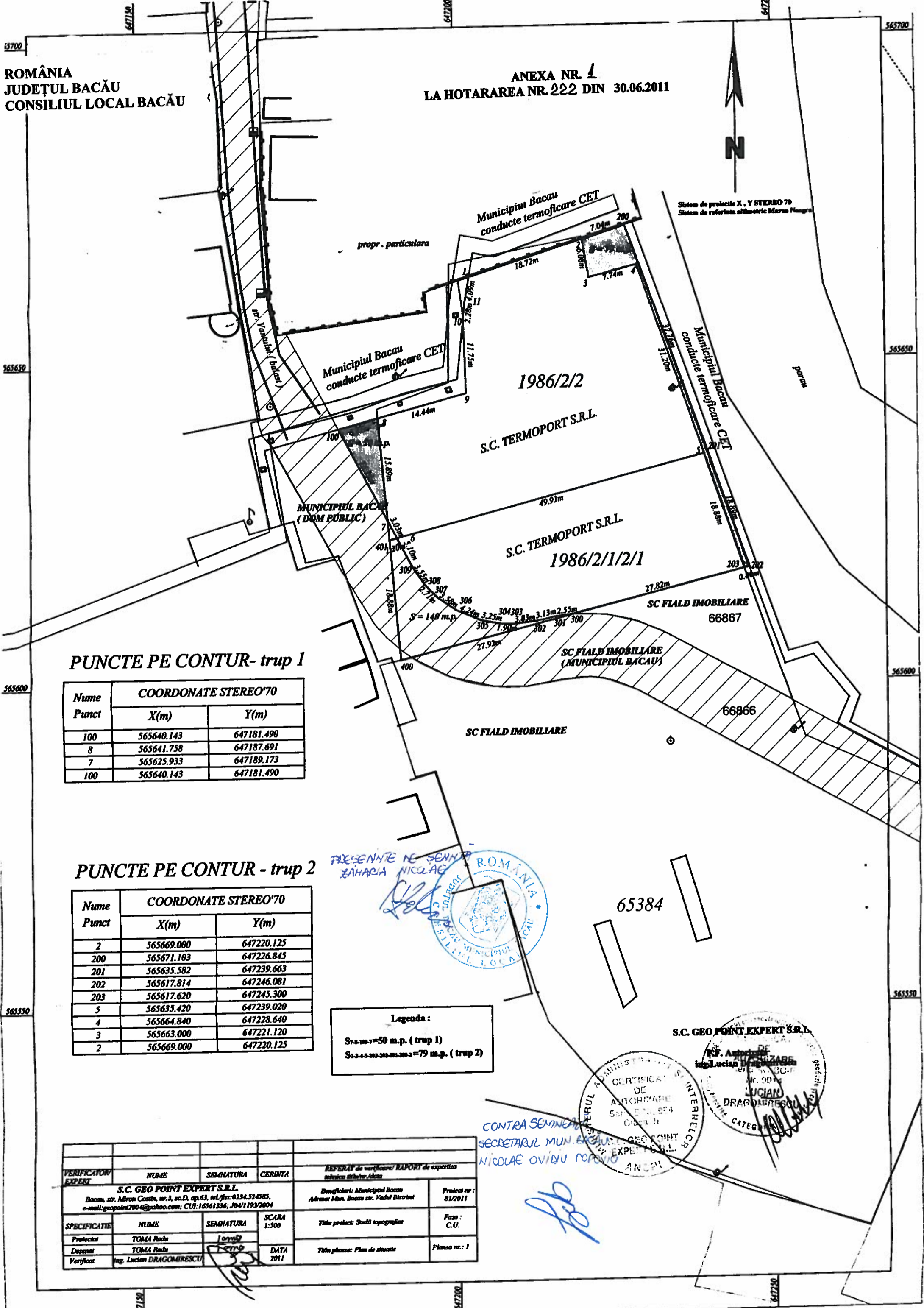
NR. 222
DIN 30.06.2011
O.P./I.D./R.T./EX./DS.FA-4



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



Sistem de proiectie X, Y STEREO 70
Sistem de referinta altimetric Marea Neagra



PUNCTE PE CONTUR- trup 1

| Nume Punct | COORDONATE STEREO'70 | |
|------------|----------------------|------------|
| | X(m) | Y(m) |
| 100 | 565640.143 | 647181.490 |
| 8 | 565641.758 | 647187.691 |
| 7 | 565625.933 | 647189.173 |
| 100 | 565640.143 | 647181.490 |

PUNCTE PE CONTUR - trup 2

| Nume Punct | COORDONATE STEREO'70 | |
|------------|----------------------|------------|
| | X(m) | Y(m) |
| 2 | 565669.000 | 647220.125 |
| 200 | 565671.103 | 647226.845 |
| 201 | 565635.582 | 647239.663 |
| 202 | 565617.814 | 647246.081 |
| 203 | 565617.620 | 647245.300 |
| 5 | 565635.420 | 647239.020 |
| 4 | 565664.840 | 647228.640 |
| 3 | 565663.000 | 647221.120 |
| 2 | 565669.000 | 647220.125 |

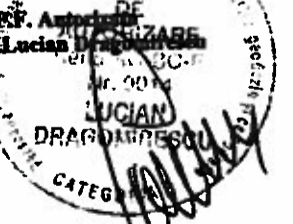
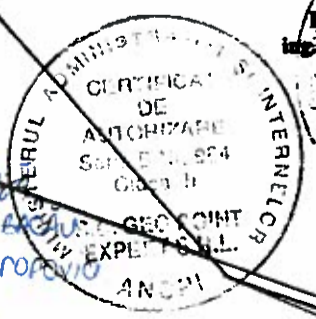
PRESENTE NE SEMNĂ
ZĂHARIA NICOLAE



Legenda:
S₁ = 50 m.p. (trup 1)
S₂ = 79 m.p. (trup 2)

65384

S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.



CONTRA SEMNĂ
SECRETARUL MUN. BACĂU
NICOLAE OVIDIU POPOVIU

| VERIFICATOR EXPERT | NUME | SEMNAȚURA | CERINȚA | REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiză tehnică și/sau de studii |
|--|--------------------------|-----------|-------------|---|
| S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacău, str. Mircea Costin, nr. 3, sc.D, ap. 63, tel./fax: 0234.524585, e-mail: geopoint2004@yahoo.com; CUI: 16561336; JO4/1193/2004 | | | | Beneficiar: Municipiul Bacău Adresă: Mun. Bacău str. Voiaș Bistriței |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNAȚURA | SCARA 1:500 | Titlu proiect: Studii topografice |
| Proiectant | TOMA RADU | | | Faza: C.U. |
| Desenat | TOMA RADU | | DATA 2011 | Planșă nr.: 1 |
| Verificat | Ing. Lucian DRAGOMIRESCU | | | |

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04 / 727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUN. BACĂU

F 22 - Nr. SQCG 259 / 29.06.2010

ANEXA NR. 2
LA HOTARAREA NR. 222 DIN 30.06.2011

RAPORT DE EVALUARE TERENURI INTRAVILANE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACĂU

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU





Către,
PRIMARIA MUN. BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al celor trei loturi de teren intravilan, amplasate in municipiul Bacau, ce vor face obiectul unul schimb.

Scopul evaluarii este estimarea valorii terenurilor, la data de 27.06.2011, in vederea retrocedarii sau acordarii de despagubiri, in conformitate cu prevederile legale.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat in perioada 27.06.2011 + 29.06.2011. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 27.06.2011. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Primariei mun. Bacau asupra a doua loturi de teren S = 50 mp si S = 79 mp) si dreptul de proprietate integral al S.C. Termoport S.R.L. asupra unul lot de teren (S = 140 mp). Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de Beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda destinatarului). El este considerat integral și nerestrictiv.

In urma inspectiei pe teren si a investigatiilor realizate, Evaluatorul a identificat amplasamentele (cu sprijinul Beneficiarului) si utilitatile existente. Locatiile terenurilor ce fac obiectul prezentei lucrari au fost indicate de catre Beneficiarul raportului.

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietăților la data de 27.06.2011, este de:

| Nr. crt. | Specificatie | Valoare (lei) | Valoare (euro) | Valoare unitara (eur/mp) |
|----------|------------------------------|---------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Teren intravilan, S = 50 mp | 20.000,00 | 4.750,00 | 95,00 |
| 2 | Teren intravilan, S = 79 mp | 31.700,00 | 7.505,00 | 95,00 |
| 3 | Teren intravilan, S = 140 mp | 56.100,00 | 13.300,00 | 95,00 |

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin TVA

Notă 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 27.06.2011, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

DIRECTOR EXECUTIV
EXPERT EVALUATOR
Ing. Eugen C. Todica





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Eugen C. Todica in calitate de Director Executiv, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) și confirma că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul etic și cu Standardele Internationale de Evaluare.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietăți ce sunt evaluate.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**DIRECTOR EXECUTIV
EXPERT EVALUATOR
Ing. Eugen C. Todica**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie trei loturi de teren intravilan ce vor face obiectul unui schimb, respectiv:

- terenuri aflate în proprietatea Primăriei mun. Bacău, amplasate în Bacău, str. Vantului:
 - Lot 1: teren intravilan, S = 50 mp;
 - Lot 2: teren intravilan, S = 79 mp;
- teren aflat în proprietatea S.C. Termoport S.R.L., amplasat în Bacău, str. Vantului:
 - Lot 3: teren intravilan, S = 140 mp.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenurilor, la data de 27.06.2011, în vederea efectuării unui schimb, în conformitate cu prevederile legale.

1.3. Definierea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unei proprietăți la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În abordarea evaluării, evaluatorul are în vedere următoarea definiție:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care o proprietatea va fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis, 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.

Data estimării valorii este 27.06.2011.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 27.06.2011, respectiv: 1 EURO = 4,2192 lei.

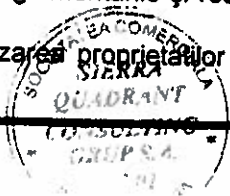
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Primăriei mun. Bacău asupra a două loturi de teren S = 50 mp și S = 79 mp) și dreptul de proprietate integral al S.C. Termoport S.R.L. asupra unui lot de teren (S = 140 mp). Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de Beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda destinatarului). El este considerat integral și nerestrictiv.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- proprietățile sunt evaluate ca fiind libere de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- se presupune ca terenurile nu sunt strabătute de rețele de utilități, fiind construibile 100%;
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din schitele puse la dispoziție de către Beneficiarul lucrării;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;





- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii terenurilor, la data de 27.06.2011, în vederea efectuării unui schimb, în conformitate cu prevederile legale", Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt în curs de tranzacționare obținute de la Agenția Imobiliară ADIMAX Bacău str. Mioritei nr. 68, telf./fax 0234516045 persoana de contact Adina Neagu nr. 0723505533. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare în zonă și în împrejurimi și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Terenurile evaluate sunt în proprietatea Primăriei Bacău (lot 1: S = 50 mp și lot 2: S = 79 mp) și respectiv în proprietatea S.C. Termoport S.R.L. (lot 3: S = 140 mp).

Beneficiarul lucrării a prezentat un plan de situație din care reiese amplasamentul terenurilor și suprafața acestora. Nu au fost prezentate acte de proprietate, Evaluatorul luând în calcul ipoteza că acestea există și sunt conform declarației Beneficiarului.

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

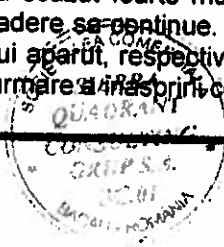
2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietățile evaluate sunt terenuri intravilane, amplasate în zonele medii ale mun. Bacău. Piața specifică este cea a terenurilor intravilane, potențial construibile. Zona de delimitare geografică a subpieței este reprezentată de zona mediană a municipiului, în vecinătatea Autogării Bacău.

În urma analizei proprietăților imobiliare, a amplasamentului acestora și a utilitatilor de care dispun, se poate desprinde concluzia că acestea dispun de o flexibilitate redusă a utilizărilor, respectiv:

- terenurile propuse la schimb de către Primărie, respectiv lot 1 și lotul 2, au suprafețe foarte mici și forme neregulate, utilizarea potențială a acestora fiind fie de spațiu verde fie de întregire a proprietăților învecinate;
- terenul solicitat spre schimbare de către Primărie, respectiv lotul 3, aflat în patrimoniul S.C. Termoport S.R.L., are o formă neregulată și se suprapune peste obiectivul de investiție al Primăriei de realizare a unei cai de acces în zonă, ceea ce îi conferă imposibilitatea creării unei dezvoltări imobiliare, utilizarea acestuia fiind limitată fie la efectuarea schimbului cu Primăria, fie la crearea unui spațiu verde.

La data evaluării, piața imobiliară națională înregistrează un trend negativ, ca urmare a crizei economice ce se manifestă atât la nivel internațional cât și la nivel național. În urma acestor aspecte negative, prețurile terenurilor / imobilelor au scăzut foarte mult, ajungând la nivelul celor înregistrate în urma cu 3-4 ani, fiind posibil ca tendința de scădere să continue. Această diminuare a prețurilor pe piața imobiliară se datorează în primul rând dezechilibrului apărut, respectiv prin devansarea cererii de către oferta, mai ales pe fondul lipsei de lichidități pe piață ca urmare a înăsăriii condițiilor de creditare





2.3. Aspecte economice – sociale

Municipiul Bacău în care se află proprietatea evaluată este reședința de județ, oraș industrial, aflat în plină dezvoltare mai ales după 1989, când a început să se dezvolte și proprietatea privată.

Din punct de vedere economic în Bacău funcționează societăți cu profil industrial de interes național și chiar mai mult, cum sunt societatea de construcții și reparații avioane AEROSTAR, societatea de construcții mașini unelte WMW, societăți de prelucrare a lemnului, un mare număr de societăți de producție textilă și confecții, societăți din industria alimentară, etc; toate societățile amintite sunt privatizate, iar în Bacău s-au dezvoltat multe alte afaceri particulare ale unor societăți cu capital atât românesc, cât și străin.

Municipiul Bacău beneficiază de o infrastructură bine dezvoltată, după cum urmează :

- este străbătut de drumurile europene E85 și E57 - artere de circulație europeană și națională ;
- feroviar, Bacăul reprezintă un important nod de cale ferată;
- legăturile aeriene sunt realizate prin intermediul aeroportului internațional.

În cadrul municipiului Bacău acționează o rețea de bănci comerciale foarte dezvoltată (BCR, BRD, BANPOST, BANCA TRANSILVANIA, ROMEXTERA, ITALO ROMENA, UNICREDIT - TIRIAC, BANCA ROMANEASCA, EXIMBANK, INGBANK, CARPATICĂ, etc.)

Populația municipiului Bacău, după datele statistice publicate la finele anului 2007, este de 175.500 locuitori.

În perioada după schimbarea economiei totalitariste și trecerea la economia de piață, mediul de afaceri bacăuan a înregistrat în medie un trend ascendent, care a contribuit la creșterea interesului oamenilor de afaceri, pentru a investi în această zonă. Efectul asupra pieții imobiliare a fost acela ca subpiata construcției, afaceri, comerț, în special spațiile comerciale și în principal locuințele și terenurile libere au înregistrat o dinamică ascendentă, cu efect asupra pieții imobiliare. Odată cu apariția primelor semne ale crizei financiare instituite la nivel mondial la sfârșitul anului 2008, piața imobiliară națională a intrat într-o perioadă de stagnare și chiar au apărut dezechilibre majore între cerere și ofertă, în sensul că interesul investitorilor a scăzut pentru achiziții de proprietăți imobiliare, ca urmare a lipsei de lichidități pe piața coroborată cu înăsprirea condițiilor de creditare de către bănci.

2.4. Informații despre zonă și amplasament

Toate cele trei loturi de teren ce face obiectul evaluării sunt amplasate în zona mediană a mun. Bacău, în vecinătatea Autogării Bacău, pe partea stângă în direcția de mers spre Podul peste râul Bistrita dispune de str. Vadu Bistritei, în planul al doilea. Terenurile sunt libere. Accesul la aceste terenuri este dificil, acesta realizându-se de pe str. Vantului, strada balastată.

Traficul pietonal în zona este mediu, dar cel rutier este ridicat, zona fiind preponderent cu caracter comercial și rezidențial. Nu sunt surse de neplăceri în imediată apropiere, cu excepția disconfortului fonic produs de mijloacele de transport.

Utilitățile zonei / amplasamentului:

- rețea de apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale;
- telefonie fixă și mobilă.

2.5. Descrierea terenurilor

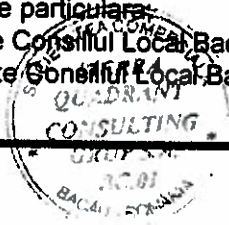
2.4.1. Terenuri propuse de către Primăria mun. Bacău pentru efectuarea schimbului

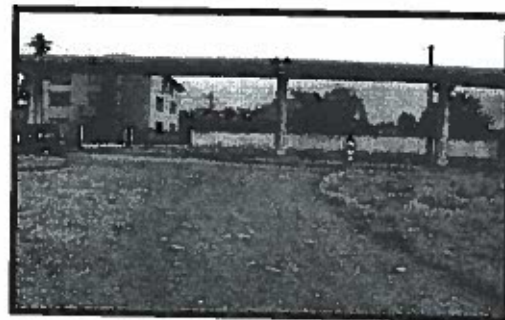
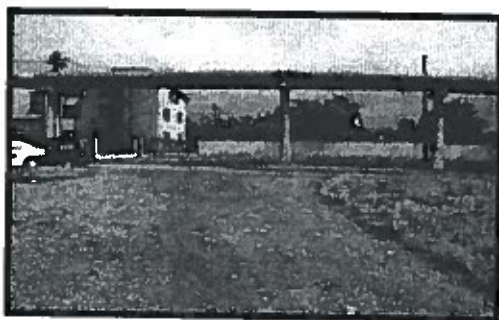
2.4.1.1. Lot 1: S = 50,00 mp

Terenul, cu o suprafață de 50,00 mp, propus de către Primărie pentru efectuarea schimbului, are o formă triunghiulară, cu baza orientată perpendicular pe axa nord - sud. La data evaluării, terenul este liber. Categoria de folosință a acestuia este curți – construcții. Accesul la proprietate se face prin strada Vantului. Terenul dispune de toate utilitățile.

Vecinătăți:

- la nord: proprietate Consiliul Local Bacău;
- la sud: proprietate particulară;
- la est: proprietate Consiliul Local Bacău
- la vest: proprietate Consiliul Local Bacău





2.4.1.2. Lot 1: S = 79,00 mp

Terenul, cu o suprafata de 79,00 mp, propus de catre Primarie pentru efectuarea schimbului, are o forma neregulata, foarte greu de organizat. La data evaluarii, terenul este liber. Categoria de folosinta a acestuia este curti – constructii. Accesul la proprietate se face prin strada Vantului si alei de acces balastate. Terenul dispune de toate utilitatile.

Vecinatati:

- la nord: proprietate Consiliul Local Bacau;
- la sud: proprietate particulara;
- la est: proprietate Consiliul Local Bacau
- la vest: proprietate particulara



2.4.2. Teren solicitat de catre Primaria mun. Bacau pentru efectuarea schimbului

2.4.2.1. Lot 3: S = 140,00 mp

Terenul, cu o suprafata de 140,00 mp, solicitat de Primarie pentru efectuarea schimbului este in proprietatea S.C. Termoport S.R.L. si are o forma triunghiulara, cu baza orientata aproximativ paralel cu axa nord - sud. Categoria de folosinta a acestuia este curti – constructii. La data evaluarii, terenul este liber. Accesul la proprietate se face prin strada Vantului. Terenul dispune de toate utilitatile.

Vecinatati:

- la nord: proprietate Consiliul Local Bacau;
- la sud: proprietate Consiliul Local Bacau
- la est: proprietate particulara
- la vest: proprietate Consiliul Local Bacau





CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, fie prin amplasament, fie ca si dimensiuni si forma, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie de utilitate publica, respectiv cai de acces si reintregirea proprietatilor vecine. Analiza CMBU nu poate face obiectul unui studiu de proprietati imobiliare terenul nefiind adecvat acestei activitati.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Internationale de Evaluare respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG, prin realizarea caili de acces in zona;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata loturilor de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Bacau (PUG).
- pe baza studiilor de fezabilitate ale Primariei Bacau se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenurilor in vederea efectuării unui schimb, evaluatorul considera oportuna ca ipoteza de lucru aplicarea principului substitutiei si analiza valorii unui teren in zona apropiata liber de sarcini.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii parcelelor de teren ce fac obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea comparatiei directe a vânzării.

3.2.1. Abordarea pe baza comparatiei directe

Abordarea prin comparatie directă presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață.

Tehnica aplicată pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor este cea a comparațiilor relative. Terenul a fost considerat fara restrictii legale.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

1. drepturile de proprietate
2. conditii de finanatare
3. durata de exploatare in ani;
4. conditiile de vanzare;
5. conditii de piata (data tranzactiei);
6. caracteristici tehnice;
7. caracteristici economice;
8. utilizarea;
9. componenete speciale;
10. cheltuieli imediate dupa cumparare;

Desfasurarea calculului si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexele 2 + 4.

În analiză au fost utilizate trei proprietăți comparabile, situate în vecinătatea terenurilor supuse evaluării.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Vadu Bistritei, in suprafata de 180,00 mp, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 200,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Vadu Bistritei, in suprafata de 158,00 mp, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 125,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.





COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Vadu Bistritel, in suprafata de 2.000,00 mp, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 200,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

Expliciteaza corectiilor:

1. Avand in vedere faptul ca terenurile fac obiectul unui schimb cu utilitate publica necesara realizarii unui obiectiv de interes local, respectiv construirea unei cai de acces in zona, s-au aplicat corectii negative de 15%;
2. Avand in vedere ca nu sunt tranzactii efectuate, sunt oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
3. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare;
4. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp afecteaza pretul unitar cu ± 10 euro/mp pentru suprafetele de teren pana in 500 de mp si ± 1.000 mp afecteaza pretul unitar cu ± 10 euro/mp pentru suprafetele de teren peste 500 de mp;
5. Restrictiile privind constructiile terenului de evaluat au impus aplicarea de corectii negative de 5% asupra proprietatilor comparabile.
6. Forma neregulata a terenului impune o aplicarea unei corectii negative de 5%.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 3 deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

CAP. III ESTIMAREA VALORII FINALE

In urma aplicarii metodei de evaluare utilizate si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piată a loturilor de teren ce fac obiectul evaluarii, la data de 27.06.2011, valoarea degajata de metoda comparatiei directe, respectiv:

| Nr. crt. | Specificatie | Valoare (lei) | Valoare (euro) | Valoare unitara (eur/mp) |
|----------|------------------------------|---------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Teren intravilan, S = 50 mp | 20.000,00 | 4.750,00 | 95,00 |
| 2 | Teren intravilan, S = 79 mp | 31.700,00 | 7.505,00 | 95,00 |
| 3 | Teren intravilan, S = 140 mp | 56.100,00 | 13.300,00 | 95,00 |

Nota 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 27.06.2011, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista și pot constitui drept bază în vederea efectuării schimbului, sub rezerva limitelor menționate.

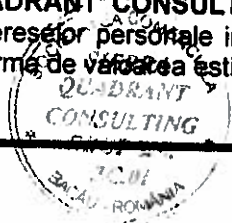


EXPERT EVALUATOR
Ing. POPA ADRIAN



EXPERT EVALUATOR
Ec. DORIN ARBĂNAȘ – MOCANU

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatelor evaluarii precum si lipsa intereselor personale in legatura cu proprietatile evaluate, marimea onorariului incasat nu a depins sub nici o forma de valoarea estimata.



CENTRALIZATOR

| Nr. crt. | Specificatie | Tip abordare | Valoare (lei) | Valoare (euro) | Valoare unitara (eur/mp) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Teren intravilan, S = 50,00 mp | Abordarea pe baza comparatiei directe | 20.000,00 | 4.750,00 | 95,00 |
| 2 | Teren intravilan, S = 79,00 mp | Abordarea pe baza comparatiei directe | 31.700,00 | 7.505,00 | 95,00 |
| 3 | Teren intravilan, S = 140,00 mp | Abordarea pe baza comparatiei directe | 56.100,00 | 13.300,00 | 95,00 |



VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

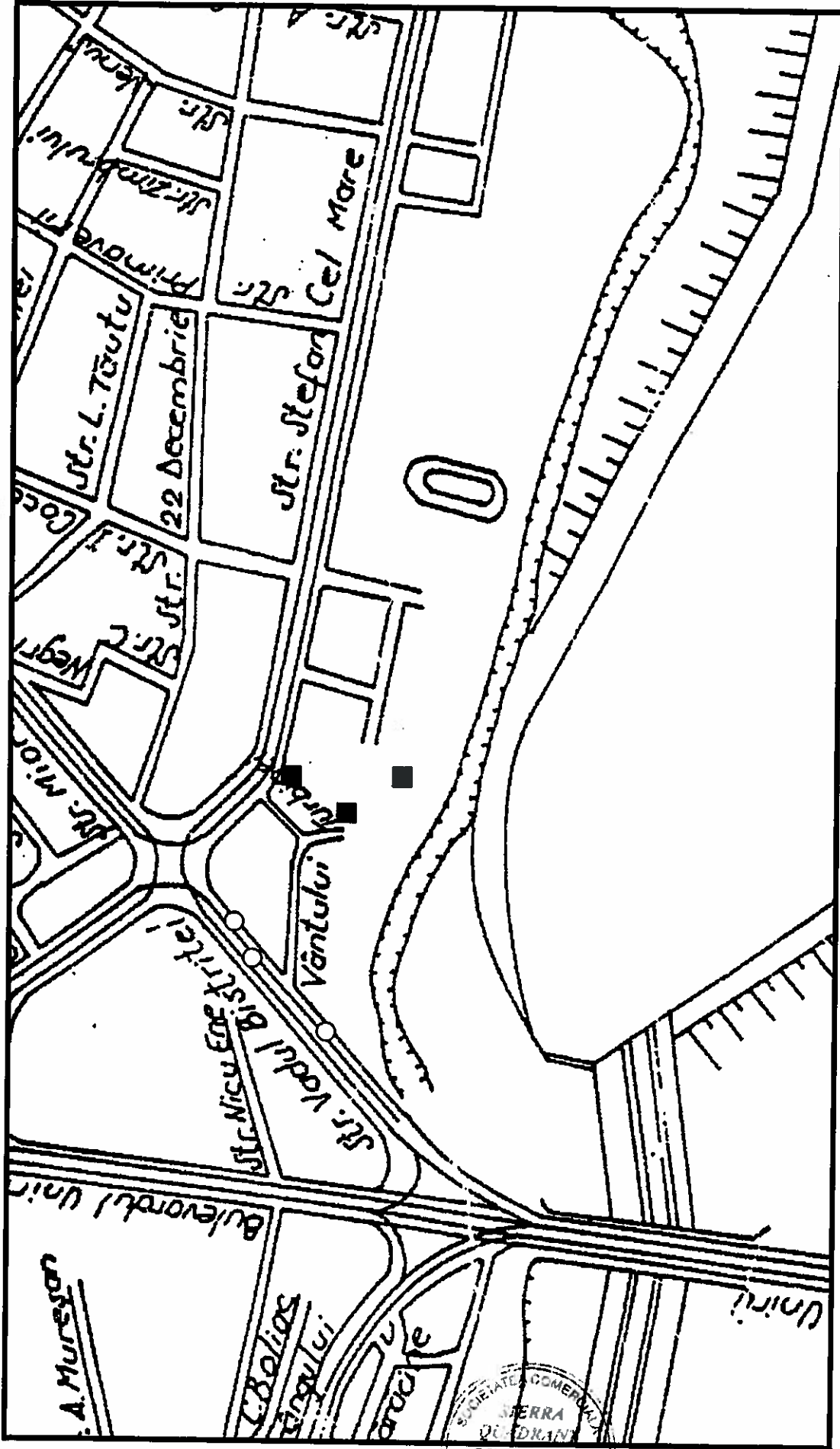
| Elemente de comparatie | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|--|----------------------|--|--|--|
| Adresa | Bacau, str. Vantului | Bacau, str. Vadu Bistritei | Bacau, str. Vadu Bistritei | Bacau, str. Vadu Bistritei |
| Provenienta informatii comparabile | | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045 | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045 | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045 |
| Pret de vanzare (euro/mp) | | 200 | 125 | 200 |
| Drepturi proprietate transmise | libera | libera | libera | libera |
| Pret corectat | | 200,00 | 125,00 | 200,00 |
| Conditii de finantare | la piata | la piata | la piata | la piata |
| Pret corectat | | 200,00 | 125,00 | 200,00 |
| Conditii de vanzare | schimb | independent | independent | independent |
| Corectie | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Pret corectat | | 170,00 | 106,25 | 170,00 |
| Conditii ale pietei | | la vanzare | la vanzare | la vanzare |
| Corectie | | -35,00% | -35,00% | -35,00% |
| Pret corectat | | 110,50 | 69,06 | 110,50 |
| CORECTII PENTRU: | | | | |
| Amplasament si acces | Bacau, str. Vantului | putin mai bun | mult mai slaba | mai bun |
| Corectie | | -5,00% | 55,00% | -10,00% |
| Valoare corectie | | -5,53 | 37,98 | -11,05 |
| Suprafata teren proprietate (mp) | 50,00 | | 158,00 | 2.000,00 |
| Corectie | | 180,00 | | |
| Valoare corectie | | 13,00 | 10,80 | 19,50 |
| Restrictii constructii | cu restrictii | 13,00 | 10,80 | 19,50 |
| Corectie | | liber | liber | liber |
| Valoare corectie | | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Forma terenului | nerregulat | -5,53 | -5,53 | -5,53 |
| Corectie | | regulata | regulata | regulata |
| Valoare corectie | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Total corectii | | -16,58 | -16,58 | -16,58 |
| Pret corectat | | -14,63 | 26,68 | -13,65 |
| | | 95,88 | 95,75 | 96,85 |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit | 95,00 | | | |
| Valoare teren (euro) rotunjit | 4.750,00 | | | |
| Valoare totala teren (lei) rotunjit | 20.000,00 | | | |

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

| Elemente de comparatie | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|--|----------------------|--|--|--|
| Adresa | Bacau, str. Vantului | Bacau, str. Vadu Bistritei | Bacau, str. Vadu Bistritei | Bacau, str. Vadu Bistritei |
| Provenienta informatiilor comparabile | | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Micritei 68, tel 0234-516045 | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Micritei 68, tel 0234-516045 | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Micritei 68, tel 0234-516045 |
| Pret de vanzare (euro/mp) | | 200 | 125 | 200 |
| Drepturi proprietate transmise | libera | libera | libera | libera |
| Pret corectat | | 200,00 | 125,00 | 200,00 |
| Conditii de finantare | la piata | la piata | la piata | la piata |
| Pret corectat | | 200,00 | 125,00 | 200,00 |
| Conditii de vanzare | schimb | independent | independent | independent |
| Corectie | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Pret corectat | | 170,00 | 106,25 | 170,00 |
| Conditii ale pietei | | la vanzare | la vanzare | la vanzare |
| Corectie | | -35,00% | -35,00% | -35,00% |
| Pret corectat | | 110,50 | 69,06 | 110,50 |
| CORECTII PENTRU: | | | | |
| Amplasament si acces | Bacau, str. Vantului | putin mai bun | mult mai slaba | mai bun |
| Corectie | | -5,00% | 55,00% | -10,00% |
| Valoare corectie | | -5,53 | 37,98 | -11,05 |
| Suprafata teren proprietate (mp) | 79,00 | 180,00 | 158,00 | 2.000,00 |
| Corectie | | 10,10 | 7,90 | 19,21 |
| Valoare corectie | | 10,10 | 7,90 | 19,21 |
| Restrictii constructii | cu restrictii | liber | liber | liber |
| Corectie | | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Valoare corectie | | -5,53 | -5,53 | -5,53 |
| Forma terenului | neregulat | regulata | regulata | regulata |
| Corectie | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Valoare corectie | | -16,58 | -16,58 | -16,58 |
| Total corectii | | -17,53 | 23,78 | -13,94 |
| Pret corectat | | 92,98 | 92,85 | 96,56 |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit | 95,00 | | | |
| Valoare teren (euro) rotunjit | 7.505,00 | | | |
| Valoare totala teren (lei) rotunjit | 31.700,00 | | | |

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

| Elemente de comparatie | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---------------------------------------|-----------------------|--|--|--|
| Adresa | Bacau, str. Vanutului | Bacau, str. Vadu Bistritei | Bacau, str. Vadu Bistritei | Bacau, str. Vadu Bistritei |
| Provenienta informatiilor comparabile | | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045 | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045 | informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045 |
| Pret de vanzare (euro/mp) | | 200 | 125 | 200 |
| Dreptul proprietate transmise | libera | libera | libera | libera |
| Pret corectat | | 200,00 | 125,00 | 200,00 |
| Conditii de finantare | la piata | la piata | la piata | la piata |
| Pret corectat | | 200,00 | 125,00 | 200,00 |
| Conditii de vanzare | schimb | independent | independent | independent |
| Corectie | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Pret corectat | | 170,00 | 106,25 | 170,00 |
| Conditii ale pietei | | la vanzare | la vanzare | la vanzare |
| Corectie | | -35,00% | -35,00% | -35,00% |
| Pret corectat | | 110,50 | 69,06 | 110,50 |
| CORECTII PENTRU: | | | | |
| Amplasament si acces | Bacau, str. Vanutului | similar | mult mai slaba | similar |
| Corectie | | 0,00% | 65,00% | -10,00% |
| Valoare corectie | | 0,00 | 44,89 | -11,05 |
| Suprafata teren proprietate (mp) | 140,00 | | 158,00 | 2.000,00 |
| Corectie | | 180,00 | | |
| Valoare corectie | | 4,00 | 1,80 | 18,60 |
| Restrictii constructii | cu restrictii | 4,00 | 1,80 | 18,60 |
| Corectie | | liber | liber | liber |
| Valoare corectie | | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Forma terenului | neregulat | -5,53 | -5,53 | -5,53 |
| Corectie | | regulata | regulata | regulata |
| Valoare corectie | | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Total corectii | | -16,58 | -16,58 | -16,58 |
| Pret corectat | | -18,10 | 24,59 | -14,55 |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit | 95,00 | 92,40 | 93,65 | 95,95 |
| Valoare teren (euro) rotunjit | 13.300,00 | | | |
| Valoare totala teren (tel) rotunjit | 56.100,00 | | | |



**EXTRAS HARTA MUNICIPIULUI BACAU
ZONA STR. VADU BISTRITEI - VANTULUI**

- PROPRIETATE DE EVALUAT
- PROPRIETATI COMPARABILE

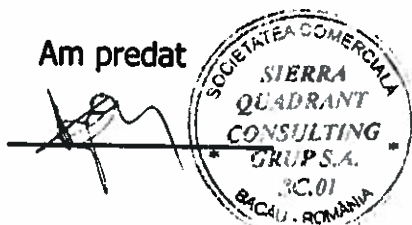
PROCES VERBAL
incheiat astazi 29.06.2011

Intre _____ din partea Primaria Bacau si Popa Adrian din partea
S.C. Sierra Quadrant Consulting Grup S.A.

Reprezentantul S.C. Sierra Quadrant Consulting Grup S.A. a predat reprezentantului
Primariei Bacau raportul de evaluare Terenuri Intravilane, situate In Bacau, str. Vantului,
In doua exemplare.

Prezentul s-a incheiat in **doua exemplare**, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat



Am primit
