



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind efectuarea unui schimb de teren între Municipiul Bacău și S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. Bacău, în vederea realizării de către municipiul Bacău a unui obiectiv de investiții de interes local

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;
- Adresa nr.120/06.01.2011 a Primăriei Municipiului Bacău către S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. cu sediul în Bacău str.Aviatori nr.3/C/9, prin care solicita schimbul de teren;
- Adresa nr.551/06.01.2011 a S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr.16414/07.01.2011, prin care accepta oferta schimbului de terenuri;
- Actul de Dezmembrare a terenului în suprafața de 1128 mp situat în Bacău str. Vadu Bistritei, autentificat sub nr.2838/30.09.2010 la Notarul Public - Olga Aura Enachescu;
- Raportul de Evaluare al terenurilor F22 – Nr.SQCG 10/13.01.2011, întocmit de S.C.Sierra Quadrant Consulting Grup S.A. Bacău;
- Referatul nr.350/14.01.2011 al Direcției Drumuri Publice, Serviciului Administrare și Inventariere Patrimoniu și Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății din cadrul Primăriei Municipiului Bacău;
- 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 F22 – Nr.SQCG 10/13.01.2011, întocmit de S.C.Sierra Quadrant Consulting Grup S.A. Bacău, în vederea efectuării schimbului de teren, dintre Consiliul Local al Municipiului Bacău și S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. cu sediul în Bacău str.Aviatori nr.3/C/9, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă efectuarea schimbului de teren, între Consiliul Local al Municipiului Bacău și S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. cu sediul în Bacău str.Aviatori nr.3/C/9, schimb care se face în baza actelor de proprietate și a documentației cadastrale, după cum urmează:

- Solicitantul - Municipiul Bacău, prin Consiliul Local Bacău, transmite în proprietatea S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. cu sediul în Bacău str.Aviatori nr.3/C/9, terenul

intravilan în suprafață de 620 mp. situat în Bacau str. Vadu Bistritei (incinta Autogara Bacau), care la această dată se găsește în intravilanul municipiului și face parte din domeniul privat, fiind evaluat prin Raportul de Evaluare - Anexa nr.1 la valoarea de 466.650 lei, fara TVA

- S.C Fiald Imobiliare S.R.L. cu sediul in Bacau str.Aviatori nr.3/C/9, transmite în proprietatea Municipiului Bacău și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Bacău, terenul în suprafață de 1.128 mp, situat in Bacau str. Vadu Bistritei nr.4, in zona fostului poligon auto, teren rezultat in urma dezmembrarii terenului cu nr.65214, conform Actului de Dezmembrare autentificat sub nr.2838/30.09.2010 la Notarul Public - Olga Aura Enachescu, fiind evaluat prin Raportul de Evaluare – Anexa nr.1 la valoarea de 470.070 lei, fara TVA.

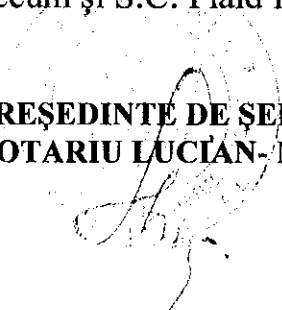
Terenurile se identifica prin Planul de Situatie - Anexa nr.2 parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. - Se împuternicește, în baza acestei hotărâri, domnul Gavrilescu Corneliu – Șeful Serviciului Juridic si Aplicarea Legilor Proprietatii din Cadrul Primariei Municipiului Bacau, să reprezinte Consiliul Local al Municipiului Bacău la Notarul Public, în vederea semnării contractului de schimb.

Art.4. – Direcția Drumuri Publice si Serviciul Administrare si Inventariere Patrimoniu, 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 Administratorului Public al Municipiului Bacau, Direcției Drumuri Publice, Serviciului Administrare si Inventariere Patrimoniu si Serviciului Juridic si Aplicarea Legilor Proprietatii din cadrul Primariei Municipiului Bacau, precum și S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. cu sediul in Bacau str.Aviatori nr.3/C/9.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIUBOTARIU LUCIĂN-MANUEL**



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



NR. 2

DIN 19.01.2011

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



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE 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@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 20



F 22 - Nr. SQCG 10 / 13.01.2010

RAPORT DE EVALUARE SCHIMB TERENURI INTRAVILANE BACAU, STR. VADUL BISTRITEI, NR. 4 BACAU, STR. VADUL BISTRITEI

PRESEDINTE DE SEDINTA
CIUBOTARIU LUCIAN-MANUEL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

BENEFICIAR: FIALD IMOBILIARE S.R.L. BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU





Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al celor doua loturi de teren intravilan, respectiv teren amplasat in municipiul Bacau, str. Vadul Bistritei, nr. 4 aflat in proprietatea S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L. si teren amplasat in Bacau, str. Vadul Bistritei (incinta autogara Bacau) aflat in proprietatea Primariei Bacau.

Scopul evaluarii este estimarea valorii parcelelor de teren mentionate, la data de 13.01.2011, in vederea schimbului imobiliar, in conformitate cu prevederile legale.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in perioada 13.01.2011. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 13.01.2011. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

In conditiile efectuării unei tranzacții cu proprietatile evaluate, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualii proprietari. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

In urma inspectiei pe teren si a investigatiilor realizate, Evaluatorul a identificat amplasamentele (cu sprijinul Beneficiarului) si utilitatile existente. Locatia terenului ce face obiectul prezentei lucrari a fost indicata de catre Beneficiarul raportului.

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietăților la data de 13.01.2011, este de:

A. Teren proprietatea S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L.

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 1.128 mp	470.070,00	110.544,00

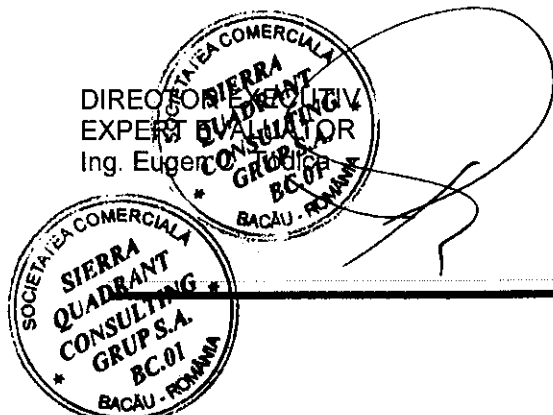
B. Teren proprietatea PRIMARIEI BACAU

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 620 mp	466.650,00	109.740,00

Nota 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 13.01.2011, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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





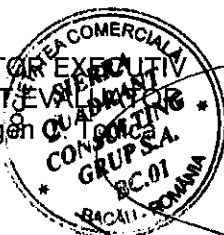
CERTIFICAREA VALORII

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 proprietății 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 proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- 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 două loturi de teren intravilan, respectiv teren intravilan amplasat în mun. Bacau, str. Vadul Bistritei, nr. 4, aflat în proprietatea S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L. Bacau, în suprafața de 1.128,00 mp și teren intravilan amplasat în mun. Bacau, str. Vadul Bistritei (incinta autogara Bacau) aflat în proprietatea Primăriei Bacau.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii parcelelor de teren menționate, la data de 13.01.2011, în vederea schimbului imobiliar, 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 13.01.2011.

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 13.01.2011, respectiv: 1 EURO = 4,2523 lei.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

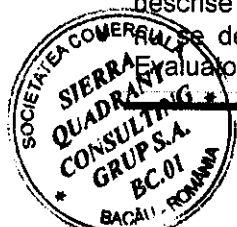
În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietățile evaluate, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualii proprietari. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

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;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din schitele puse la dispoziție de către Beneficiarul lucrării;
- se presupune că proprietatea este 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 toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;

Evaluatorul deține informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;





- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea 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 legătura cu proprietatea evaluată, 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, proiectiile 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 celor două loturi de teren, la data de 13.01.2011, în vederea schimbului imobiliar", 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 zona și în împrejurimi și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

A. Teren str. Vadul Bistritei, nr. 4

Proprietatea evaluată este un teren intravilan aflat în proprietatea S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L., în suprafața de 1128,00 mp, fiind amplasat în Bacău, str. Vadul Bistritei, nr. 4, în zona fostului poligon auto. Terenul a rezultat în urma dezmembrării terenului cu nr. cadastral 65214, conform actului de dezmembrare nr. 2838/30.09.2010.

Reprezentantul Beneficiarului a prezentat următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport:

- act de dezmembrare nr. 2838/30.09.2010;
- documentație cadastrală - lotul nr. 2, având nr. cadastral 65385.

B. Teren str. Vadul Bistritei

Proprietatea evaluată este un teren intravilan aflat în proprietatea Primăriei Bacău, în suprafața de 620,00 mp, fiind amplasat în Bacău, str. Vadul Bistritei, zona de acces al autovehiculelor în autogara Bacău.

Reprezentantul Beneficiarului a prezentat ca document primar - doar planul de situație, anexat în copie la prezentul raport.

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 zona mediană a mun. Bacău. Piața specifică este cea a terenurilor intravilane, libere, construibile.

Zona de delimitare a subpieții este reprezentată de zona autogării din mun. Bacău, zonă care cuprinde ansambluri rezidențiale, spații comerciale, sedii de firme. Zona concentrează o activitate comercială semnificativă. Gradul de ocupare al terenului este de peste 90%, suprafețele libere fiind destinate căilor de spațiilor verzi și parcarilor. Nu sunt parcele mari de teren libere, construibile.





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. Aceasta 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 piața ca urmare a înăsprirea condițiilor de creditare

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul Bacău în care se afla 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, CARPATICA, 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 subpiața construcțiilor, 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 unele dezechilibre între cerere și oferta, în sensul că interesul investitorilor a scăzut pentru achiziția 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

Terenurile ce fac obiectul evaluării sunt amplasate în zona mediană a mun. Bacău, respectiv un teren situat în str. Vadul Bistritei nr. 4, în zona fostului poligon auto și un teren situat în str. Vadul Bistritei, în zona accesului autovehiculelor în autogara Bacău.

Accesul la terenul din proprietatea S.C. Fald Imobiliare S.R.L. se face din str. Vadul Bistritei prin intermediul unui drum asfaltat, iar cel din proprietate Primăriei Bacău direct din str. Vadul Bistritei, strada cu un sistem rutier din asfalt cu două benzi pe sens. Atât traficul rutier cât și cel pietonal este foarte crescut, str. Vadul Bistritei fiind una din arterele principale ale mun. Bacău. Zona studiată are un caracter preponderent comercial și parțial rezidențial, respectiv spații comerciale, societăți comerciale și ansambluri rezidențiale. Nu sunt surse de neplăceri în imediată apropiere, cu excepția disconfortului fonic produs de mijloacele auto ce tranzitează str. Vadul Bistritei.

Utilitățile amplasamentului în zona:

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





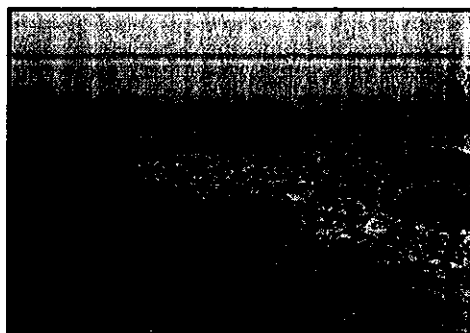
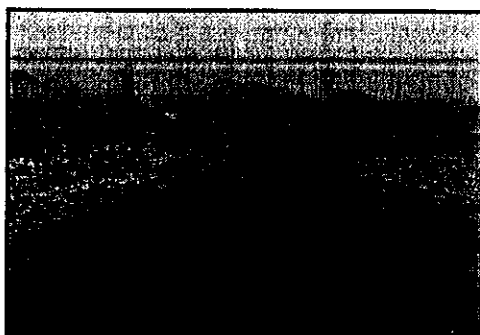
2.5. Descrierea terenurilor

A. Teren str. Vadul Bistritei, nr. 4

Terenul aflat in proprietatea S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L. are o forma neregulata fiind greu foarte greu de organizat avand o deschidere la aleea de acces de 9,67 m si categoria de folosinta a acestuia este curti – constructii. La data evaluarii, pe acest teren este amenajata o platforma betonata. Suprafata de teren este de 1128,00 mp.

Vecinatati:

- la nord - vest: S.C. Buteanu Impex S.R.L. ;
- la nord - est: teren Primaria Bacau;
- la est: teren primaria Bacau;
- la sud: teren S.C. Fiald Imobiliare S.R.L. (lotul 1)
- la sud - est: str. Vadul Bistritei

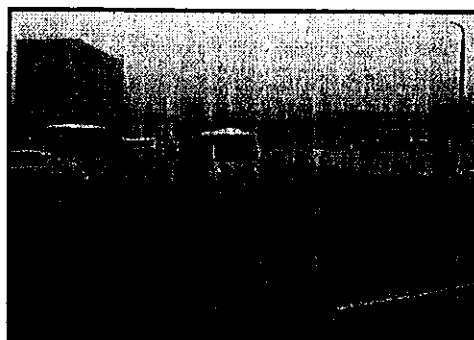
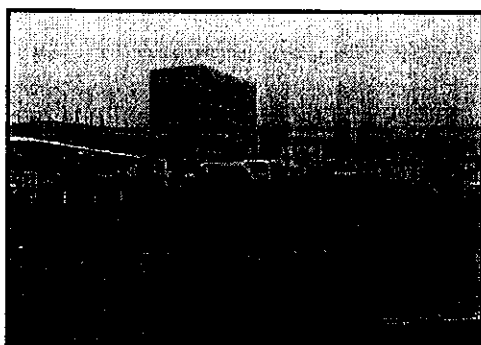


B. Teren str. Vadul Bistritei

Terenul aflat in proprietatea Primariei Bacau, are o forma regulata avand o deschidere la str. Vadul Bistritei si categoria de folosinta a acestuia este curti – constructii. La data evaluarii, pe acest teren este amenajata o platforma betonata si doua bariere de acces, pe acest teren facandu-se accesul in interiorul autogarii Bacau. Suprafata de teren este de 620,00 mp.

Vecinatati:

- la nord: str. Vadul Bistritei ;
- la sud: incinta autogara Bacau;
- la est: incinta autogara Bacau;
- la vest: societate comerciala.





2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieței

Analiza cererii

Cererea pentru proprietati ca cele evaluate poate veni din partea persoanelor fizice si/sau juridice care doresc să construiască fie o clădire în scop comercial fie în scop rezidențial fie mixt, respectiv: comercial / rezidențial, dar și din partea celor care anticipează perspective de dezvoltare, deci vor cumpăra în scop speculativ.

Evident că aceste două categorii de investitori trebuie să dispună de o finanțare corespunzătoare, deoarece prețurile la terenuri chiar dacă au scăzut, încă se situează la niveluri ridicate în zonele centrale și mediane. Chiar dacă există o cerere relativ mare pentru acest gen de proprietăți, datorită lipsei de lichidități pe piața tranzacțiile sunt foarte rare.

Oferta competitivă

La data evaluării oferta pentru terenuri libere, construibile, în zona mediană este redusă deoarece există foarte puține locații libere, cea mai mare parte a terenurilor fiind deja ocupate de construcții. Această ofertă limitată a dus la creșterea accelerată a prețurilor în perioada anterioară și păstrarea unui nivel ridicat și în prezent, chiar dacă piața imobiliară este în regres.

Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, însă insuficientă cantitativ, proprietățile oferite fiind în număr limitat. Chiar dacă există cerere pentru proprietăți similare în zona, pe fondul lipsei de lichidități și a ofertei limitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii față de ofertă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"În conformitate cu IVS 1, CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

3.1.1. Teren str. Vadul Bistritei, nr. 4

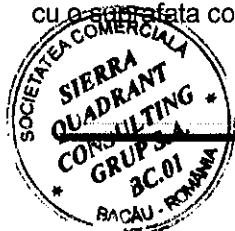
Având în vedere faptul că proprietatea evaluată are o formă neregulată, fiind foarte greu de organizat, limitându-se astfel posibilitățile de utilizare, considerăm că cea mai bună utilizare a terenului este de spațiu verde sau pentru amenajarea de drumuri și platforme de utilitate publică.

3.1.2. Teren str. Vadul Bistritei

Utilizare probabilă și justificată în mod adecvat

Cele mai probabile utilizări, care să producă efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG sunt:

A. Spațiu comercial, respectiv o soluție constructivă modernă, realizată pe o structură de profile metalice galvanizate sau europrofile, cu închideri din izopan, cu ferestre și uși de acces din PVC armat, cu geam termoizolant, cu finisaje superioare, cu pardoseli din gresie de calitate superioară, zugrăveli cu var lavabil, tamplarie interioară realizată din PVC armat cu vitrine din geam securizat, cu instalații de climatizare. Încalzirea se asigură prin centrală termică proprie. În exterior sunt amenajate spații de parcare și platforme betonate de acces. Se consideră un POT de 40%, ceea ce oferă posibilitatea construirii unui spațiu comercial cu o suprafață construită de 250 mp și un regim de înălțime de parter.





B. Spatiu productiv / depozitare, respectiv o solutie constructiva moderna, realizata pe o structura de profile metalice galvanizate sau europrofile, cu inchideri din izopan, cu ferestre si usi de acces din PVC, cu geam termoizolant, cu finisaje medii, cu pardoseli din beton simplu, tamplarie interioara realizata din PVC cu geam termoizolant, instalatii aferente utilitatilor din materiale actuale de calitate. In exterior sunt amenajata spatii de parcare si paltfome betonate de acces. Se considera un POT de 40%, ceea ce ofera posibilitatea construirii unui spatiu comercial cu o suprafata construita de 250 mp si un regim de inaltime de parter.

Posibilitatea fizica si permisivitatea legala

Utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta su suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata. Aceste doua utilizari sunt realizabile din punct de vedere fizic, ambele dispunand de spatii de acces si parcare. Cele doua investitii potentiale asigura permisivitatea legala, fiind in stricta concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Bacau (PUG).

Fezabilitatea financiara

Aceasta vizeaza diferenta dintre valoarea de piata a investitiei (proprietatii imobiliare) si costurile de realizare corespunzatoare. Pentru ca o anumita utilizare sa fie fezabila din punct de vedere financiar trebuie ca aceasta diferenta sa fie pozitiva.

Dintre cele doua utilizari potentiale propuse cea care va oferi cea mai mare valoare a acestei diferente va reprezenta cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Procedura si justificarea elementelor de calcul sunt prezentate in continuare.

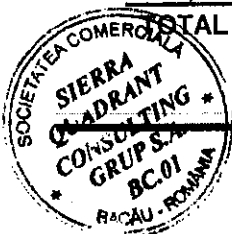
A. Spatiu comercial

- **Valoarea de piata** a proprietatii imobiliare va fi reprezentata valoarea rezultata in urma capitalizarii veniturilor nete obtinute in urma inchirierii spatiului comercial, respectiv:

Suprafata teren	mp	620,00
POT	%	40,00%
Suprafata show - room	mp	250,00
Suprafata parcare	mp	370,00
Chirie lunara unitara show - room	euro/mp	5,50
Chirie lunara unitara parcare	euro/mp	0,30
VBP	euro	17.832,00
Grad de ocupare	%	80%
VBE	euro	14.265,60
Rata de capitalizare	%	6,00%
VALOARE DE PIATA	euro	237.760,00

- **Costurile dezvoltarii** a fost dimensionat in conformitate cu indicatorii de pret globali rezultati din lucrarile similare deja executate la nivelul mun. Bacau sau aflata in diverse stadii de executie.

• suprafata construita desfasurata	250,00	mp
• suprafata construita parcare	370,00	mp
• cost unitar mediu constructie	350,00	euro/mp
• cost unitar mediu parcare	20,00	euro/mp
• cost de construire al show - room-ului	87.500,00	euro
• cost lucrari parcare	7.400,00	euro
• cost retele utilitati	13.900,00	euro
• cost total constructii	108.800,00	euro
• profitul antreprenorului	23.776,00	euro
TOTAL COST DEZVOLTARE	132.576,00	euro



**Ipoteze de calcul:**

- costul unitar mediu al dezvoltării cuprinde trotuarele și racordurile, lucrările exterioare fiind evidențiate separat;
- costul lucrărilor exterioare a fost estimat pe baza unui cost mediu de 20 euro / mp de teren amenajat, respectiv 370 mp;
- costul rețelelor de utilități a fost estimat în baza indicatorilor rezultați în investițiile similare realizate, respectiv: 2.800 euro / rețea pentru rețeaua de apă - canal, electricitate și gaz metan și 5.500 euro pentru rețeaua de încălzire (inclusiv centrala termică);
- profitul antreprenorului a fost dimensionat la 10% din valoarea de piață a investiției, recuperat de către acesta după finalizarea acesteia.

În aceste condiții și ipoteze limitative, fezabilitatea financiară este:

a. valoare de piață	237.730,00	euro
b. cost dezvoltare	132.576,00	euro

Fezabilitate financiară (A - B) 105.184,00 euro

Astfel, pentru această utilizare fezabilă a terenului, valoarea terenului considerat liber, este:

fezabilitate financiară	105.576,00	euro
suprafața teren	620,00	mp

Valoare unitară teren 169,65 euro/mp

Valoare unitară teren rotunjită 170,00 euro/mp

Valoare totală teren rotunjit 105.400,00 euro

Valoare totală teren rotunjit 448.190,00 lei

B. Spațiu productiv / depozitare

- **Valoarea de piață** a proprietății imobiliare va fi reprezentată valoarea rezultată în urma capitalizării veniturilor nete obținute în urma închirierii spațiului productiv / depozitare pe piața imobiliară, respectiv:

• suprafața teren	620,00	mp
• POT	40,00%	%
• suprafața hală	250,00	mp
• suprafața parcare	370,00	mp
• chirie lunară unitară hală	4,00	euro/mp
• chirie lunară unitară parcare	0,30	euro/mp
• VBP	13.332,00	euro
• grad de ocupare	80%	%
• VBE	10.665,60	euro
• rata de capitalizare	6,00%	%

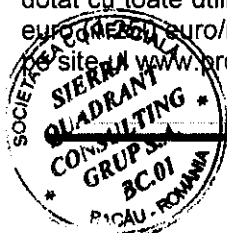
VALOARE DE PIATA 177.760,00 euro

Ipoteze de calcul:

- chiriile luate în calcul sunt chiriile practicate în mod curent pe piața imobiliară din mun. Bacău și corespund dezvoltării imobiliare propuse;
- gradul de ocupare a fost prevăzut din motive de siguranță, acesta vizând eventualele pierderi din întârzierea la plata chiriei sau din perioade de neocupare ale spațiului comercial;
- rata de capitalizare a rezultat în baza analizei randamentelor investițiilor cerute și obținute de către investitori din exploatarea unei proprietăți imobiliare similare.

În vederea estimării ratei de capitalizare pentru proprietăți imobiliare s-au folosit trei imobile similare cu cea evaluată, cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1 – Spațiu comercial în Bacău, zona Piața Sud, la parter de bloc, cu suprafața 193,00 mp, dotat cu toate utilitățile, cu finisaje superioare. Proprietatea este la oferta de vânzare pentru suma de 241.250 euro (241,250 euro/mp A_c). Tarif chirie brută lunară 8,00 €/mp A_c/lună. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.prohouse.ro.





COMPARABILA 2 – Spatiu comercial in Bacau, str. 9 Mai, zona Peco Mol, parter si etaj de bloc, cu suprafata 170,00 mp, dotat utilitati partiale (fara gaz metan), cu finisaje obisnuite. Proprietatea este la oferta de vanzare pentru suma de 280.500 euro (1.650 euro/mp A_c). Tarif chirie bruta lunara 11,00 €/mp A_d /luna. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.prohouse.ro.

COMPARABILA 3 – Spatiu comercial in Bacau, str. Carpati, zona Piata Sud, la parter de bloc, cu suprafata 205,00 mp, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje superioare. Proprietatea este la oferta de vanzare pentru suma de 256.250 euro (1.250 euro/mp A_c). Tarif chirie bruta lunara 8,00 €/mp A_d /luna. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.prohouse.ro.

Avand in vedere conditiile pietei precum si dorinta cumparatorului de recuperare rapida a investitiei, apreciem rata de capitalizare in valoare de 6,00%.

Nota: La preturile de vanzare afisate pe pagina web a agentii imobiliare Prohouse s-a aplicat o corectie de ~ 30% avand in vedere faptul ca acestea nu sunt tranzactii efectuate, ci sunt oferte de vanzare.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 4.

- **Costuri dezvoltarii** a fost dimensionat in conformitate cu indicatorii de pret globali rezultati din lucrarile similare deja executate la nivelul mun. Bacau

• suprafata construita desfasurata	250,00	mp
• suprafata construita parcare	370,00	mp
• cost unitar mediu constructie	200,00	euro/mp
• cost unitar mediu parcare	15,00	euro/mp
• cost de construire al halei	50.000,00	euro
• cost lucrari parcare	5.550,00	euro
• cost retele utilitati	8.900,00	euro
• cost total constructii	64.450,00	euro
• profitul antreprenorului	17.776,00	euro
TOTAL COST DEZVOLTARE	82.226,00	euro

Ipoteze de calcul:

- costul unitar mediu al dezvoltarii este cel rezultat din proiecte similare realizate la nivelul, mun. Bacau, cuprinzand trotuarele si racordurile, lucrarile exterioare fiind evidentiata separat;
- costul lucrarilor exterioare a fost estimat pe baza unui cost mediu de 15 euro / mp de teren amenajat, respectiv 370 mp;
- costul retelelor de utilitati a fost estimat in baza indicatorilor rezultati in investitiile similare realizate, respectiv: 1.800 euro / retea pentru reseaua de apa - canal, electricitate si gaz metan si 3.500 euro pentru reseaua de incalzire (inclusiv centrala termica);
- profitul antreprenorului a fost dimensionat la 10% din valoarea de piata a investitiei, recuperat de catre acesta dupa finalizarea acesteia.

In aceste conditii si ipoteze limitative, fezabilitatea financiara este:

a. valoare de piata	177.760,00	euro
b. cost dezvoltare	82.226,00	euro
Fezabilitate financiara (A - B)	95.534,00	euro

Astfel, pentru aceasta utilizare fezabila a terenului, valoarea terenului considerat liber, este:

fezabilitate financiara	95.534,00	euro
suprafata teren	620,00	mp
Valoare unitara teren	154,09	euro/mp
Valoare unitara teren rotunjit	154,00	euro/mp
Valoare totala teren rotunjit	95.480,00	euro
Valoare totala teren rotunjit	406.010,00	lei





Concluziile celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, conform elementelor din analizele de fezabilitate anterioare, este cea pentru spatiu comercial.
Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa 3.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea prin comparația directă a vânzărilor. Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

A.Teren str. Vadul Bistritei, nr. 4

În analiză au fost utilizate proprietăți comparabile, situate în vecinătatea terenului supus evaluării.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Vadul Bistritei, zona fostului poligon auto, în suprafața de 1.580,00 mp, cu acces din strada Vadul Bistritei, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 17,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 150,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Vadul Bistritei, zona fostului poligon auto, în suprafața de 2500,00 mp, cu acces din strada Vadul Bistritei, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 50,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 180,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Vadul Bistritei, în suprafața de 300,00 mp, cu acces din strada Vadul Bistritei, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 28,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 200,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectată cu $\pm 35\%$;
3. Diferența de suprafața a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafața de ± 100 mp afectează prețul unitar cu ± 2 euro/mp.
4. Diferența aferentă deschiderii la strada afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că pentru fiecare metru liniar în plus / minus este afectat prețul unitar cu $\pm 0,50$ euro/mp;
5. Forma terenului influențează valoarea terenurilor, astfel s-au făcut corecții de $\pm 15\%$;

Desfasurarea calculului pentru fiecare parcelă este prezentată în Anexa 1.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 1, deoarece aceasta are cea mai mică corecție netă și brută.

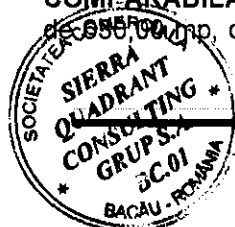
B.Teren str. Vadul Bistritei

În analiză au fost utilizate proprietăți comparabile, situate în vecinătatea terenului supus evaluării.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Vadul Bistritei, zona fostului poligon auto, în suprafața de 1.580,00 mp, cu acces din strada Vadul Bistritei, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 17,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 150,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Vadul Bistritei, în suprafața de 300,00 mp, cu acces din strada Vadul Bistritei, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 28,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 200,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Bacău, B-dul Unirii, zona hipermarketului Kaufland, în suprafața de 300,00 mp, cu acces din B-dul Unirii, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți –





constructii, deschidere la strada de 19,00 m, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. 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 cu $\pm 30\%$;
3. 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 ± 2 euro/mp.

Desfasurarea calculului pentru fiecare parcela este prezentata in Anexa 2.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic numar de corectii si cea mai mica corectie bruta.





CAP. III ESTIMAREA VALORII FINALE

In urma aplicarii metodei de evaluare utilizate si a analizei rezultatului obtinut, Evaluatorul propune ca valoare de piatã a loturilor de teren ce face obiectul evaluarii, la data de 13.01.2011, valoarea degajata de metoda comparatiei directe, respectiv:

A.Teren proprietatea S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L.

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 1.128 mp	470.070,00	110.544,00

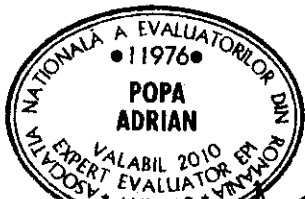
B.Teren proprietatea PRIMARIEI BACAU


Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 620 mp	466.650,00	109.740,00

Nota 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA

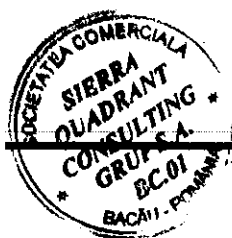
Notã 2: Valoarea propusã este valabilã astãzi 13.01.2011, urmând a fi corectatã ori de câte ori piatã o cere.

Evaluatorul considerã cã valoarea de mai sus este realista și pot constitui drept bazã în vederea schimbului imobiliar, sub rezerva limitelor menționate.


EXPERT EVALUATOR
Ing. POPA ADRIAN


EXPERT EVALUATOR
Ec. DORIN ARBANAS MOCANU

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





CENTRALIZATOR

Nr. crt.	Specificare	Abordările existente	Salarii estimative	Cheltuieli estimate (Euro)
1	Teren, str. Vadul Bistritei, nr. 4 - S.C. Field Imobiliare S.R.L.	Abordarea pe baza comparatiei directe	470.070,00	110.544,00
2	Teren, str. Vadul Bistritei - Primaria Bacau	Abordarea pe baza comparatiei directe	466.650,00	109.740,00

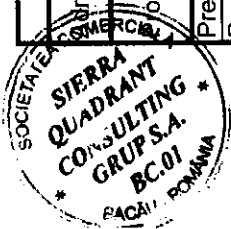
**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE
TEREN S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L.**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Vadul Bistritei, nr. 4	Bacau, str. Vadul Bistritei, zona fostului poligon auto	Bacau, str. Vadul Bistritei, zona fostului poligon auto	Bacau, str. Vadul Bistritei
Provenienta informatii comparabile	-	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045
Pret de vanzare (euro/mp)	libera	150,00	180,00	200,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		150,00	180,00	200,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		150,00	180,00	200,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		150,00	180,00	200,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		127,50	153,00	170,00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		127,50	153,00	170,00
Localizare	Bacau, str. Vadul Bistritei, nr. 4	similar	similar	mai bun
Corectie		0,00%	0,00%	-35,00%
Pret corectat		127,50	153,00	110,50
Suprafata teren proprietate (mp)	1.128,00	1.580,00	2.500,00	300,00
Corectie		-9,04	-27,44	16,56
Pret corectat		118,46	125,56	127,06
Restrictii privind constructiile	construitibil 100%	construitibil 100%	construitibil 100%	construitibil 100%
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		118,46	125,56	127,06
Deschidere / acces	10,00	17,00	50,00	28,00
Corectie		-3,50	-20,00	-9,00
Pret corectat		114,96	105,56	118,06
Forma terenului	neregulata, greu de organizat	regulata	regulata	regulata
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		97,72	89,73	100,35
Ocupat de constructii	liber	liber	liber	liber
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		97,72	89,73	100,35
Corectie totala neta		-55,78	-110,27	-108,65
Corectie totala bruta		55,78	110,27	141,77
C.T.B. / pret de vanzare		0,372	0,613	0,709
Numar corectii		4	4	5
Valoare teren (EURO/mp)	98,00			
Valoare teren (euro)	110.544,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	470.070,00			



**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE
TEREN PRIMARIA BACAU**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Vadul Bistritei	Bacau, str. Vadul Bistritei, zona fostului poligon auto	Bacau, str. Vadul Bistritei	Bacau, B-dul Unirii
Avantajele informatiilor comparabile	-	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telf./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telf./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telf./fax 0234516045
Pret de vanzare (euro/mp)		150,00	200,00	300,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat	la piata	la piata	la piata	la piata
Conditii de finantare	independent	independent	independent	independent
Pret corectat		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie		150,00	200,00	300,00
Conditii ale pietei	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		127,50	170,00	255,00
Corectie	credibila	credibila	credibila	credibila
Credibilitate sursa informatii		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie		127,50	170,00	255,00
Pret corectat	Bacau, str. Vadul Bistritei	mai slaba	similar	mai bun
Localizare		30,00%	0,00%	-30,00%
Corectie		165,75	170,00	178,50
Pret corectat	620,00	1.580,00	300,00	630,00
Suprafata teren proprietate (mp)		-19,20	6,40	-0,20
Corectie		146,55	176,40	178,30
Pret corectat	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Restricții privind constructiile		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie		146,55	176,40	178,30
Pret corectat	regulata	regulata	regulata	regulata
Forma terenului		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie		146,55	176,40	178,30
Pret corectat	liber	liber	liber	liber
Ocupat de constructii		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie		146,55	176,40	178,30
Pret corectat		-3,45	-23,60	-121,70
Corectie totala neta		79,95	36,40	121,70
Corectie totala bruta		0,533	0,182	0,406
C.T.B. / pret de vanzare		3	2	3
Numar corectii		177,00		
Valoare teren (EURO/mp)		109.740,00		
Valoare teren (euro)		466.650,00		
Valoare totala teren (lei) rotunjit				



ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
TEREN BACAU, STR. VADUL BISTRITEI



SPATIU COMERCIAL

Specificatie	UM	Valoare
Suprafata teren	mp	620,00
POT	%	40,00%
Suprafata show - room	mp	250,00
Suprafata parcare	mp	370,00
Chirie lunara unitara show - room	euro/mp	5,50
Chirie lunara unitara parcare	euro/mp	0,30
VBP	euro	17.832,00
Grad de ocupare	%	80%
VBE	euro	14.265,60
Rata de capitalizare	%	6,00%
VALOARE DE PIATA	euro	237.760,00

Suprafata construita desfasurata	mp	250,00
Suprafata construita parcare	mp	370,00
Cost unitar mediu constructie	euro/mp	350,00
Cost unitar mediu parcare	euro/mp	20,00
Cost de construire al show - room-ului	euro	87.500,00
Cost lucrari parcare	euro	7.400,00
Cost retele utilitati	euro	13.900,00
Cost total constructii	euro	108.800,00
Profitul antreprenorului	euro	23.776,00
TOTAL COST DEZVOLTARE	euro	132.576,00

Fezabilitate financiara	euro	105.184,00
Suprafata teren	mp	620,00
Valoare unitara teren	euro/mp	169,65
Valoare unitara teren_rotunjita	euro/mp	170,00
Valoare totala teren_rotunjit	euro	105.400,00
Valoare totala teren_rotunjit	lei	448.190,00

SPATIU PRODUCTIE / DEPOZITARE

Specificatie	UM	Valoare
Suprafata teren	mp	620,00
POT	%	40,00%
Suprafata hala	mp	250,00
Suprafata parcare	mp	370,00
Chirie lunara unitara hala	euro/mp	4,00
Chirie lunara unitara parcare	euro/mp	0,30
VBP	euro	13.332,00
Grad de ocupare	%	80%
VBE	euro	10.665,60
Rata de capitalizare	%	6,00%
VALOARE DE PIATA	euro	177.760,00

Suprafata construita desfasurata	mp	250,00
Suprafata construita parcare	mp	370,00
Cost unitar mediu constructie	euro/mp	200,00
Cost unitar mediu parcare	euro/mp	15,00
Cost de construire al halei	euro	50.000,00
Cost lucrari parcare	euro	5.550,00
Cost retele utilitati	euro	8.900,00
Cost total constructii	euro	64.450,00
Profitul antreprenorului	euro	17.776,00
TOTAL COST DEZVOLTARE	euro	82.226,00

Fezabilitate financiara	euro	95.534,00
Suprafata teren	mp	620,00
Valoare unitara teren	euro/mp	154,09
Valoare unitara teren_rotunjita	euro/mp	154,00
Valoare totala teren_rotunjit	euro	95.480,00
Valoare totala teren_rotunjit	lei	406.010,00

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE



	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
ADRESE COMPARABILE	Bacau-zona Pata Sud www.prohouse.ro	Bacau, str. S.M.II-zona Pata Sud www.prohouse.ro	Bacau, str. Capatii-zona Pata Sud www.prohouse.ro
Provenienta informatiilor comparabile	8,00	11,00	8,00
Chirie lunara unitara (euro/mp)	193,00	170,00	205,00
Arie desfasurata (mp)	241.250,00	280.500,00	256.250,00
Pret vanzare (euro/mp)	18.528,00	22.440,00	19.680,00
CHIRIE ANUALA (EURO)	85%	85%	85%
Grad de ocupare Go			
Venit brut potential VBP (EURO)	18.528,00	22.440,00	19.680,00
Venit brut efectiv VBE=VBP*Go (EURO)	15.748,80	19.074,00	16.728,00
Cheltuieli exploatare (EURO)	675,00	820,00	720,00
Impozit (2,8%) (EURO)	440,00	535,00	470,00
Asigurari (1,5%) (EURO)	235,00	285,00	250,00
Cheltuieli variabile (EURO)	705,00	855,00	750,00
Reparatii si intretinere (2%) (EURO)	315,00	380,00	335,00
Diverse (1,0%) (EURO)	155,00	190,00	165,00
Fond RK (1,5%) (EURO)	235,00	285,00	250,00
TOTAL CHELTUIELI Ch (EURO)	1.380,00	1.675,00	1.470,00
Venit net exploatare VNE=VBE-Ch (EURO)	14.368,80	17.399,00	15.258,00
Pret de vanzare P (EURO)	241.250,00	280.500,00	256.250,00
Rata de capitalizare c=VNE/P	5,96%	6,20%	5,95%
RATA DE CAPITALIZARE PROPUZA	6,00%		

ACT DE DEZMEMBRARE

Societatea Comercială "FIALD IMOBILIARE" S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Bacău strada Aviatorilor nr.3C ap.9 județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului Bacău sub nr.J04/725/17.05.2006, CUI RO 18677303 reprezentată de asociat și administrator **FICĂU LAURENȚIU**, cetățean român, cnp 1670424040062, domiciliat în Bacău strada Aleea Aviatorilor nr.3C sc. A ap.9 județul Bacău, *în calitate de proprietară* a suprafeței totale de **5.834 mp teren curți construcții situat în intravilanul municipiului BACĂU, STRADA VADUL BISTRIȚEI, NR.4, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral 65214**, învecinat la nord, cu SC Buteanu Impex SRL și cu Primăria mun. Bacău, la nord – est, cu Primăria mun. Bacău, la sud-est, cu Automobil Club Roman și cu Primăria mun. Bacău și strada Vadul Bistriței, la sud, cu SC FORMULA 1 SA, la sud-vest, cu Primăria Bacău **am hotărât dezmembrarea acestui teren în două loturi de proprietate, după cum urmează:** -----

Lotul 1- se compune din suprafața de **4706 mp teren curți construcții, identificat cu numărul cadastral 65384**, care se învecinează la nord-est, pe o lungime de 66,67 m + 5,47 m + 4,57 m + 5,33 m + 5,24 m + 7,19 m + 6,90 m, cu lotul 2 identificat cu numărul cadastral 65385 ce aparține SC Fiald Imobiliare SRL, la sud-est, pe o lungime de 12,66 m, cu Primăria Bacău și pe o lungime de 43,46 m, cu Automobil Club Român, la sud, pe o lungime de 19,51 m + 13,19 m, cu SC Formula 1 SA, la sud-vest, pe o lungime de 29,48 m + 5,33 m + 18,32 m + 4,45 m + 7,35 m + 11,73 m + 3,31 m + 18,27 m, Primăria Bacău și la nord, pe o lungime de 5,07 m, SC Buteanu Impex SRL. -----

Lotul 2 – se compune din suprafața de **1128 mp teren curți construcții, identificat cu numărul cadastral 65385**, care se învecinează la nord-vest, pe o lungime de 54,14 m, SC Buteanu Impex SRL, la nord-est, pe o lungime de 39,23 m și la est, pe o lungime de 28,03 m, cu Primăria Bacău, la sud-est, pe o lungime de 9,67 m, strada Vadu Bistriței, la sud, pe o lungime de 66,67 m + 5,47 m + 4,57 m + 5,33 m + 5,24 m + 7,19 m + 6,90 m, cu lotul 1 identificat cu numărul cadastral 65384 ce aparține SC Fiald Imobiliare SRL. -----

Limitele și configurația celor 2 corpuri de proprietate nou formate sunt conforme cu documentația cadastrală efectuată de ing. Cernat Sorin Ioan, vizată de Panciu Adrian și înregistrată sub nr. 36259/2010 la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexă la act și vizată de mine, partea. -----

Terenul ce face obiectul prezentului act a fost dobândit de societate, prin cumpărare, de la S.C. "FORMULA 1" S.A. Bacău și Isăcescu Dumitru-Daniel, Isăcescu Ramona, Apetri Petrea și Apetri Teodora, conform contractelor de vânzare - cumpărare autentificate sub nr.836/07.05.2007 și nr.2853/01.09.2008, ulterior alipit conform actului de alipire autentificat sub nr. 2553/07.09.2010 acte autentificate la acest birou notarial. Dreptul de asupra imobilului nou format în urma alipirii a fost intabulat în **Cărtea funciară nr. 65214 a loc. Bacău**, cu încheierea nr.35214 din 07.09.2010 la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău -----

Eu, **FICĂU LAURENȚIU**, în calitate de asociat și administrator al S.C. "FIALD IMOBILIARE" S.R.L., declar că acest teren nu a mai fost înstrăinat anterior altei persoane cu act autentic sau act sub semnătură privată, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, nu este sechestrat, confiscat, nu este scos din circuitul civil, nu este grevat alte sarcini sau servituți, *cu excepția ipotecilor și a interdicțiilor de înstrăinare, grevare, dezmembrare, închiriere, alipire, construire, amenajare notate sub nr. 41888, 41889 și 41890 din 09.12.2009 în favoarea Băncii Italo Romena S.p.A. - Italia Treviso Sucursala București prin Agenția Bacău*, așa cum rezultă din *extrasul de Carte funciară nr.38152 din 28.09.2010* eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. De asemenea, declar că acest teren este înscris în evidențele fiscale ale Primăriei municipiului Bacău, impozitele și taxele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din *certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr.82370115/ 25.08.2010* eliberat de Direcția de Taxe și Impozite Locale a Primăriei Bacău. -----

Prezentul act de dezmembrare se efectuează cu acordul Băncii Italo Romena S.p.A. - Italia Treviso Sucursala București exprimat prin adresa nr. 6509/23.09.2010.

Pentru autentificarea prezentului act s-a depus certificatul de urbanism nr. 430/31.08.2010 eliberat de Primăria municipiului Bacău.

Eu, **FICĂU LAURENȚIU**, în calitate de asociat și administrator al S.C. "FIALD IMOBILIARE" S.R.L., declar pe proprie răspundere că cele arătate în cuprinsul actului sunt conforme cu realitatea, am citit conținutul prezentului contract cu care sunt de acord, aceasta fiind voința mea nevicată și am semnat toate exemplarele.

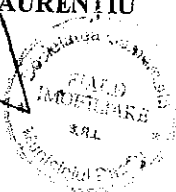
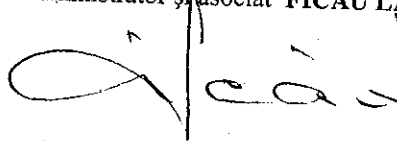
În vederea taxării actului, terenul a fost evaluat în expertizele notariale la suma de 1.586.311 lei (unmilioncincisuteoptzecișasemiitrisuteunsprezece lei).

Lucrările de publicitate imobiliară la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent cad în sarcina biroului notarial care a autentificat prezentul contract.

Tehnoredactat și autentificat în 7 exemplare, azi data autentificării, la sediul Biroului Notarului Public **Olga - Aura Enăchescu din Bacău**.

PROPRIETAR,

S.C. "FIALD IMOBILIARE" S.R.L. Bacău
prin administrator și asociat **FICĂU LAURENȚIU**



ROMANIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC

OLGA - AURA ENĂCHESCU

SEDIUL: mun. Bacău str. Mărășești Nr. 11 Etaj 1

ODP 2865; TEL - 0234/581227; Fax2Mail 0334814559

e-mail - olga.enachescu@gmail.com



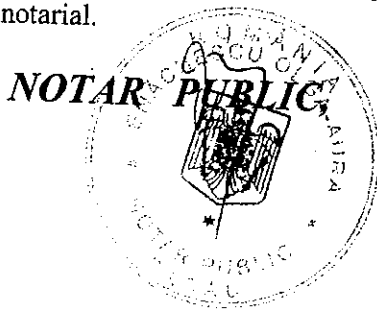
ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2838 ANUL - 2010 LUNA - SEPTEMBRIE ZIUA - 30

În fața mea, OLGA - AURA ENĂCHESCU, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat: **FICĂU LAURENȚIU**, cnp 1670424040062, domiciliat în Bacău strada Alea Aviatorilor nr.3C sc. A ap.9 județul Bacău, identificat cu CI seria XC nr.527197 eliberată de SPCLEP Bacău/18.04.2007, în calitate de unic asociat și administrator al S.C. "FIALD IMOBILIARE" S.R.L. Bacău, cu sediul în Bacău, strada Aviatorilor, nr.3C, ap.9, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului Bacău sub numărul J04/725/17.05.2006, CUI RO 18677303 care după citirea prezentului act a declarat că el corespunde voinței sale și a consimțit la autentificarea sa semnând toate exemplarele și cele șase schițe anexe.

În temeiul art. 8 litera b din Legea nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare

SE DECLARA AUTENȚIC PREZENTUL INSCRIS

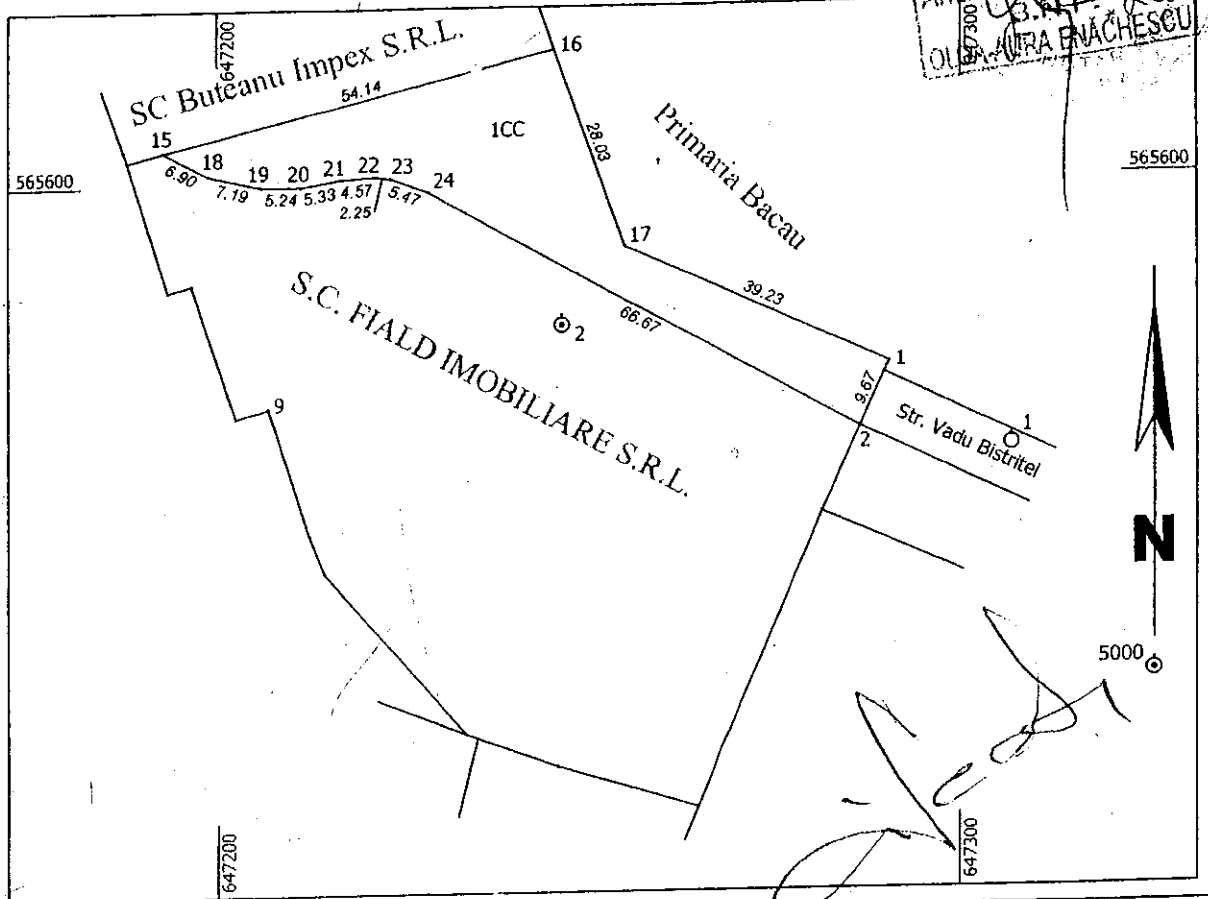
Onorariul cu TVA în sumă de 1302 lei, a fost stabilit conform facturii 9071391/2010 și achitat cu OP. Tariful 120 lei achitat conform chitanței nr.216298/2010 virat la OCPI Bacău pentru cod 222, toate chitanțele fiind eliberate de acest birou notarial.



Plan de amplasament si delimitare a imobilului - Lotul 2

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral 65385	Suprafata masurata 1.128 mp	Adresa imobilului Mun. Bacau, str. Vadul Bistritei, nr.4
Cartea Funciara nr.	UAT Bacau	



ANEXA
03.AT
OLIVIA BRACHESCU
12/10

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume PANCIU ADRIAN
Funcția CONSILIER

36259/2010

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Sistem de pr. STEREO'70	
	E(m)	N(m)
1	565575.08	647290.40
2	565566.25	647286.47
24	565598.80	647228.29
23	565600.67	647223.14
22	565600.94	647220.91
21	565600.58	647216.35
20	565599.64	647211.10
19	565599.69	647205.86
18	565601.35	647198.86
15	565604.57	647192.76
16	565617.62	647245.30
17	565591.19	647254.63
Suprafata totala masurata = 1.128mp		
Suprafata din act = 5.834mp		

A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	1.128	-	Lotul2
Total		1.128	-	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total	-	-	-

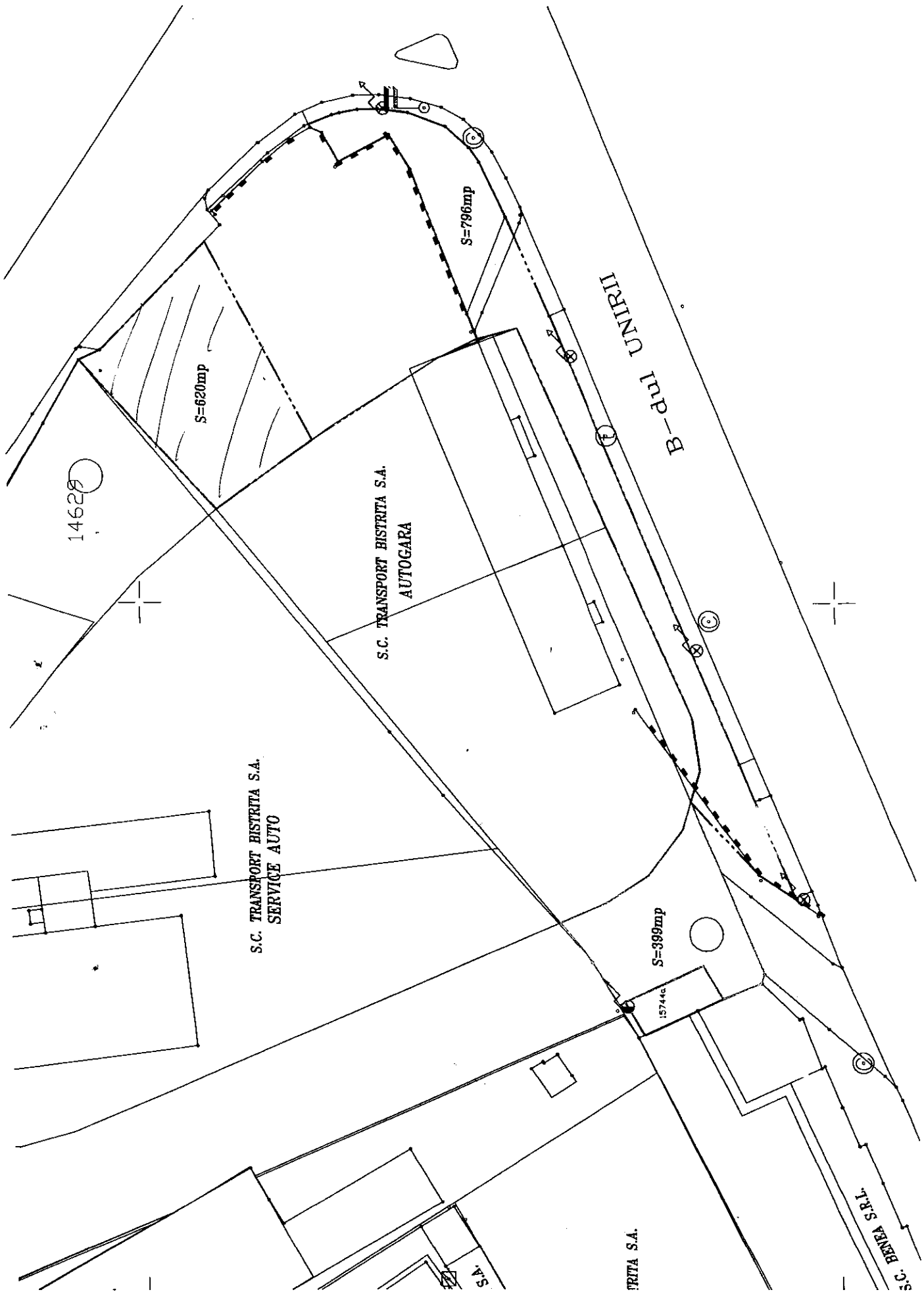
Executant,
Ing. Cernat Sorin Ioan

Data 15.09.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BC-F Nr. 0003 SORIN IOAN CERNAT

TE MUR...
MORILIAN...
Data 15.09.2010



14629

S=620mp

S=796mp

S=399mp

15744c

S.C. TRANSPORT BISTRITA S.A.
AUTOGARA

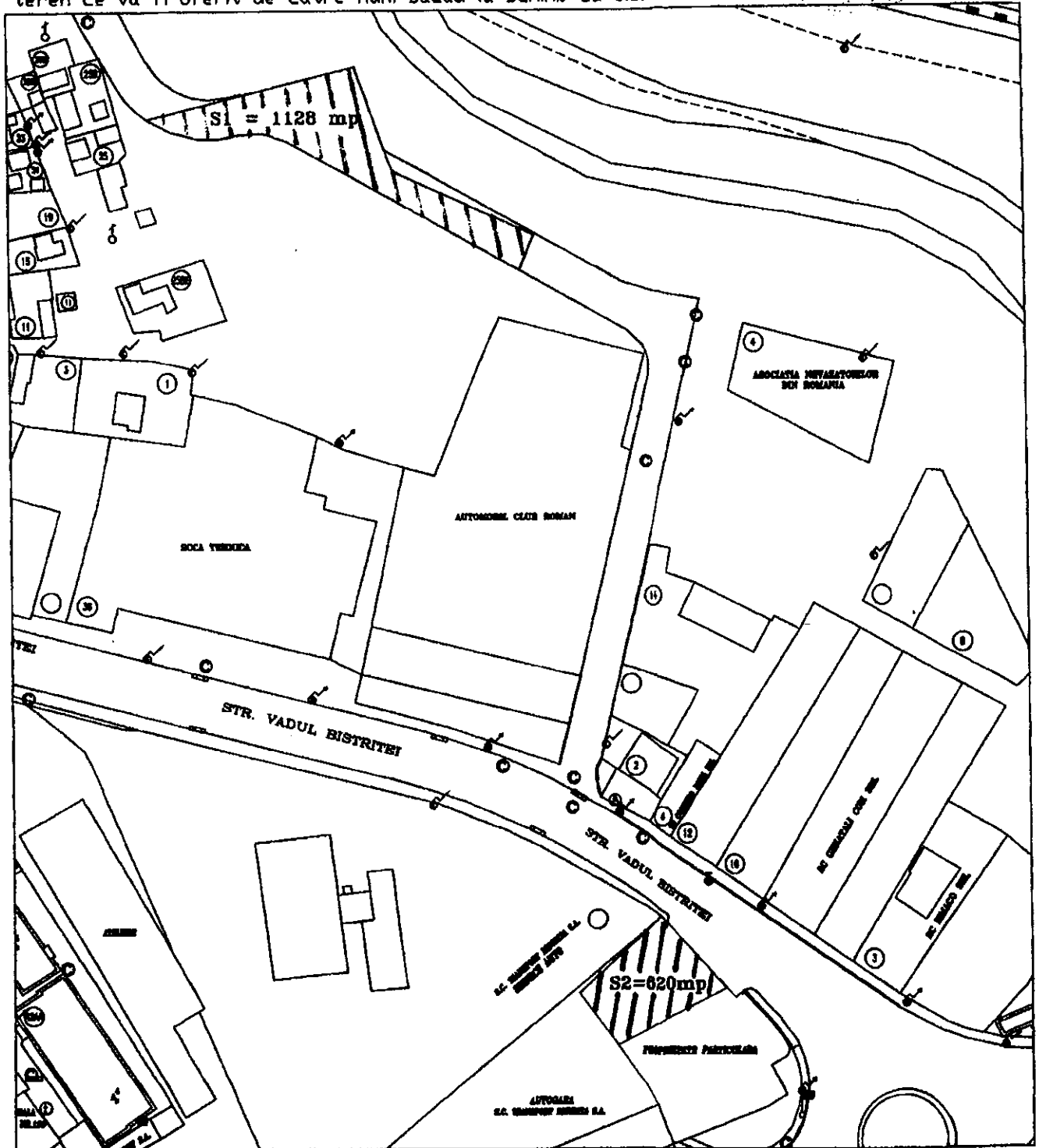
S.C. TRANSPORT BISTRITA S.A.
SERVICE AUTO

B-dul UNIRII

PRITA S.A.

S.C. BENEVA S.R.L.

S1=1128 mp situat in str. Vadul Bistritei cu nr. cadastral 65385
teren ce va fi primit de catre Mun. Bacau la schimb cu S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L. BACAU
S2=620 mp situat in str. Vadul Bistritei
teren ce va fi oferit de catre Mun. Bacau la schimb cu S.C. FIALD IMOBILIARE S.R.L. BACAU



DIRECTIA DRUMURI PUBLICE
FLORIN MATEUTA

PRESEDINTE DE SEDINTA
CIUBOTARIU LUCIAN-MANUEL

SERVICIUL JURIDIC SI APLICAREA LEGILOR PROPRIETATII
/ ACHILDOV LOGHIN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

[Handwritten signature]
30