



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA MĂGURA
CONSILIUL LOCAL

E - mail: contact@primaria-magura.ro
Pag. WEB: <http://www.primaria-magura.ro>
Tel./fax - 0234-212.406 Fax: 0234-212.623



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și a prețului pentru concesiunea terenului în suprafață de 423 m.p. – parte din domeniul privat al Comunei Măgura, județul Bacău, teren situat în intravilan sat Măgura, str. Între Vii, nr. 202, comuna Măgura, județul Bacău

Consiliul Local al Măgura, Județul Bacău, întrunit în sesiunea ordinară din data de 27.06.2019.
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6172/ 19.06.2019 a d-lui Costrăș Iordache - Primarului Comunei Măgura, județul Bacău;
- raportul Secretarului comunei d-na Apetroaei Elena Irina – înregistrat sub nr. 6174/ 19.09.2019, prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre;
- Raportul de evaluare nr. CI AMVD 272/ 19.09.2018 întocmit de evaluator ANEVAR – Arbănaș Mocanu Vasiliță Dorin, înregistrat la UAT Comuna Măgura, județul Bacău cu nr. 8877/ 20.09.2018;
- H.C.L. nr. 65/ 29.08.2018 privind aprobarea întocmirii documentației pentru concesiunea terenului în suprafață de 423 m.p. – parte din domeniul privat al Comunei Măgura, județul Bacău, teren situat în intravilan sat Măgura, str. Între Vii, nr. 202, comuna Măgura, județul Bacău;
- cererile nr. 1078/ 02.02.2018 și 3281/ 30.03.2018 ale Asociația "Sf. Față a Domnului Nostru Isus Cristos", sat. Măgura, str. Între Vii, nr. 202, comuna Măgura, județul Bacău;
- Contractul de concesiune nr. 1742/ 11.07.2001.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 35 alin. (2) lit. "c", art. 45 alin. (3), art. 47, art.117, lit."a", art. 119 și art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare Legii nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 18 alin. (10) și art. 19 din Contractul de concesiune nr. 1742/ 11.07.2001.

Rapoartele de avizare a comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Măgura, județul Bacău.

În temeiul dispozițiilor art. 45 alin. (1), coroborate cu art. 48 alin. (2), art. 115 alin. (1) lit. "b" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare nr. CI AMVD 272/ 19.09.2018 întocmit de evaluator ANEVAR – Arbănaș Mocanu Vasiliță Dorin – legitimația nr. 10283, înregistrat la UAT Comuna Măgura, județul Bacău cu nr. 8877/ 20.09.2018, care va constitui anexa nr. 1 – parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2. Se aprobă concesiunea directă, pe o perioadă de 49 ani, a terenului în suprafață de 423 m.p. – parte din domeniul privat al Comunei Măgura, județul Bacău, teren situat în intravilan sat Măgura, str. Între Vii, nr. 202, comuna Măgura, județul Bacău, către Asociația "Sf. Față a Domnului Nostru Isus Cristos", sat. Măgura, str. Între Vii, nr. 202, comuna Măgura, județul Bacău, unde asociația are edificată o construcție în suprafață de 237,00m.p., prețul minim de pornire al negocierii fiind de 0,4073 €/m.p./ an, curs euro BNR valabil în data încheierii procesului verbal de negociere.

Art. 3. Primarul comunei va numi comisia de negociere prin dispoziție, membrii fiind din cadrul aparatului de specialitate al acestuia.

Art. 4. După finalizarea negocierii se va încheia un proces verbal de stabilire a redevenței anuale.

Art. 5. Redevența va fi plătită în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, care va fi actualizată anual cu rata inflației.

Art. 6. Se împuternicește Primarul comunei Măgura să semneze un act adițional la contractul de concesiune nr. 1742/ 11.07.2001, conform prevederilor prezentei hotărâri și a procesului verbal de negociere.

Art. 7. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul comunei Măgura prin compartimentele de specialitate.

Art. 8. Hotărârea se comunică Primarului Comunei Măgura - dl. Costrăș Iordache, compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, Asociația "Sf. Față a Domnului Nostru Isus Cristos", Instituției Prefectului Județului Bacău și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediu și pe pagina de web <http://www.primaria-magura.ro>.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

.....

CIORCILĂ IONUȚ - RĂZVAN



Contrasemnează
SECRETAR C O M U N Ă

.....

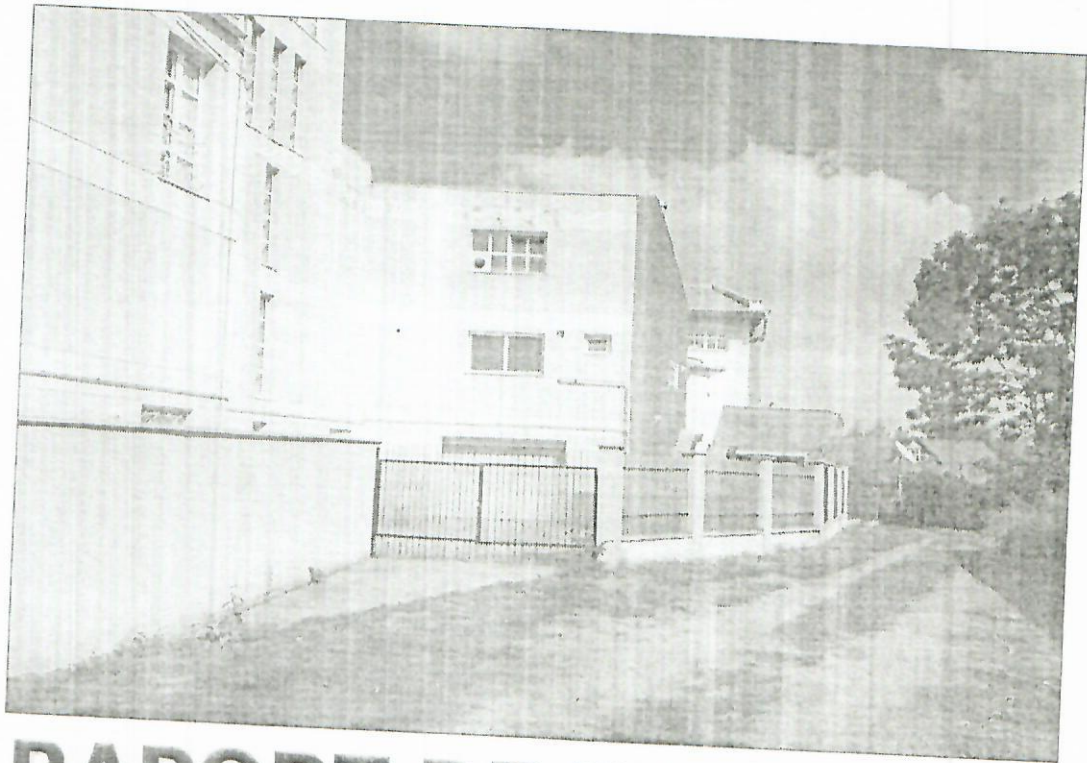
Jr. ELENA IRINA APETROAIE

Nr. 46

Din 27.06.2019

Nr. de consilieri prezenți 13 din totalul de 15.

Hotărâre adoptată azi 27.06.2019, cu un numar de voturi „pentru”_11_, voturi „abțineri” _1_, voturi „împotriva” _1_, din totalul de 13 consilieri prezenți.



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN DOMENIUL PUBLIC
A UNITATII TERRITORIAL ADMINISTRATIVE MAGURA
COM. MAGURA JUD. BACAU**

PROPRIETAR: U.A.T. MAGURA

UTILIZATOR DESEMNET: U.A.T. MAGURA

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop



SEPTEMBRIE 2018

Catre,

U.A.T. MAGURA

Va transmitem anexat, raportul de evaluare detaliat pentru lotul de teren in suprafata de 423,00 mp, amplasat in intravilanul satului Magura, com. Magura, jud. Bacau, apartinand domeniul public al institutiei dumneavoastre.

Nota: Mentionam ca suprafata terenului din care face parte si cel ce face obiectul evaluarii este in suprafata totala de 873,00 mp, fiind compusa din doua loturi de teren alipite respectiv, un teren in suprafata de 450,00 mp si un teren in suprafata de 423,00 mp.

Scopul evaluarii este concesionarea proprietatii supuse evaluarii.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.09.2018.

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 18.09.2018, respectiv: 1 euro = 4,6478 lei.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al U.A.T. Magura asupra terenului ce face obiectul evaluarii. 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 beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluării, la data de 18.09.2018 si valoarea minima a redeventei este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren intravilan, S = 423,00 mp	39.320,00	8.460,00
Redeventa unitara minima (pe mp) - concesiune pentru 49 ani	1,8929	0,4073

Nota 1: Valoarea de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data de 18.09.2018, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Elaborat de

DORIN ARBANAȘ - MOCANU

Evaluator autorizat, membru titular ANEVARICA DORIN



PREȘEDINTE ȘESIMTĂ
CIORCICĂ IOHĂNȚ - RĂZVAN



SECRETAR COMUNĂ
Jr. Apetroaei Elena Irina

[Handwritten signature]

CERTIFICAREA VALORII

Eu, Evaluator autorizat, ec. DORIN ARBANAȘ - MOCANU, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - SEV 2018 și confirm 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 de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - SEV 2018, cu excepțiile menționate în prezentul raport.
- 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.

DORIN ARBANAȘ - MOCANU

Evaluator autorizat, membru titular



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T MAGURA

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MAGURA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de proprietar si utilizatorul desemnat al lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie un teren in suprafata de 423,00 mp, amplasat in intravilanul satului Magura, com. Magura, jud. Bacau, apartinand domeniului public al U.A.T. Magura.

Nota: Mentionam ca suprafata terenului din care face parte si cel ce face obiectul evaluarii este in suprafata totala de 873,00 mp, fiind compusa din doua loturi de teren alipite respectiv, un teren in suprafata de 450,00 mp si un teren in suprafata de 423,00 mp, teren ce nu a mai facut obiectul unui contract de inchiriere in vederea concesiunii pe o perioada de 49 ani.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este concesiunea proprietatii supuse evaluarii.

1.5. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun 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.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - SEV 2018, baza de evaluare pentru vanzare este valoarea de piață.

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** este suma estimată, pe care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. Data estimării valorii este 18.09.2018.

1.6. Modul de exprimare a valorii

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

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimării în valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.09.2018, respectiv: 1 euro = 4,6478 lei.

1.7. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al U.A.T. Magura asupra terenurilor ce fac obiectul evaluării.

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 beneficiarului). El este considerat drept deplin.

1.8. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Magura, 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 si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile 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;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;



- 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;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu utilizatorul desemnat, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
- nu se detin 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 pieței;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să efecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură 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 utilizatorul desemnat 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 continute 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.

Ipotheze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe aceste teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nicio circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizator desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

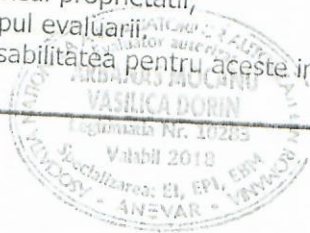
1.9. Natura și surselor informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.9.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.



1.9.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica

Terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situat in intravilanul satului Magura, com. Magura, jud. Bacau, apartinand domeniul public al U.A.T. Magura.

Beneficiarul lucrarii a prezentat, drept documente doar planul de amplasament si delimitare a imobilului, anexat in copie la prezentul raport.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietatii; definirea pietii

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arata ca la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vești bune pentru retailerii. Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explica pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observandu-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptandu-se ca acest trend să continue pe măsură ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vânzările. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orase precum Bacau, considerat unul din centrele comerciale de tip secundar.

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un teren intravilan, în suprafața totală de 423,00 mp având categoria de folosință curți construcții, fiind amplasat în com. Magura, str. Intre vii, nr. 202. La data evaluării, piața specifică a proprietății este cea a terenurilor intravilane. Potrivit datelor INS, regiunea de nord est a României reprezintă o piață rezidențială de mici dimensiuni, în toate reședințele de județ finalizându-se câteva zeci de unități anual, cu excepția Iașiului, Bacăului și Sucevei. În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2018, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.



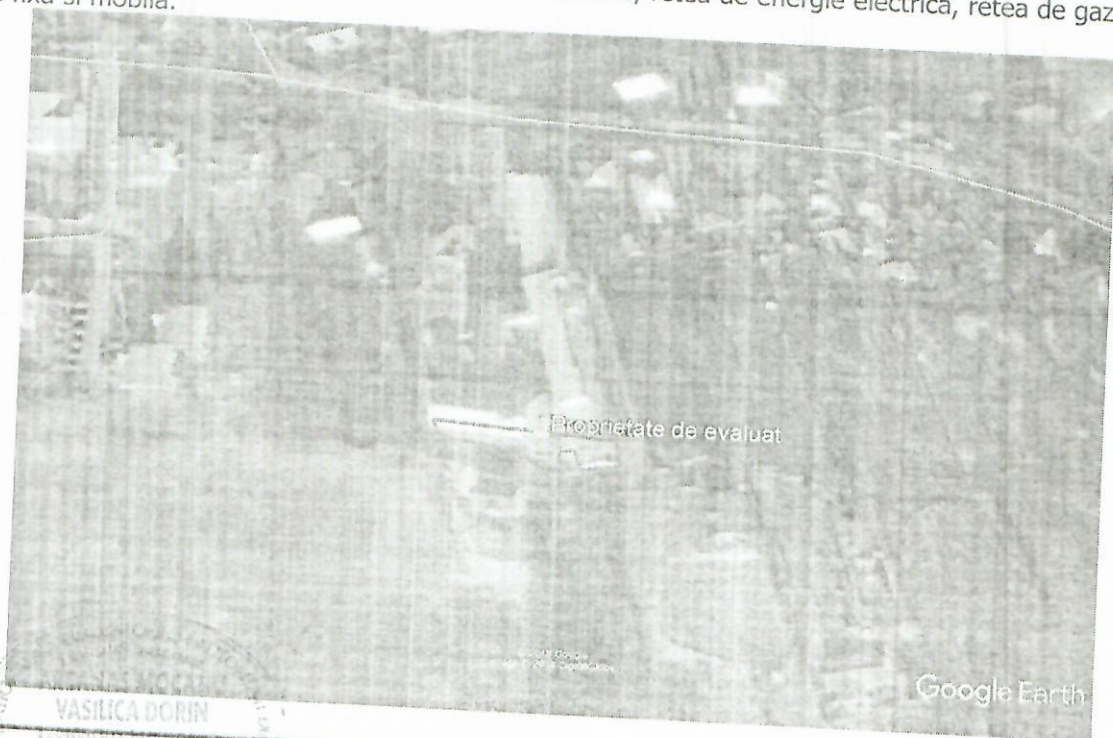
2.3. Aspecte economico – sociale

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta numele de Călugăra Mare și făcea parte din plasa Bistrița de Jos a județului Bacău fiind formată din satele Călugăra Mare și Sohodolul (Osebiți-Sohodol) având în total 1358 de locuitori ce trăiau în 320 de case. În comună existau o școală mixtă cu 17 elevi (dintre care o fată) și o biserică. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei, mai funcționa în aceeași plasă și comuna Osebiți-Mărgineni, formată din satele Osebiți-Mărgineni, Barați, Sohodol și Ghirăești, având în total 872 de locuitori. Aici exista o biserică catolică, iar principalii proprietari de terenuri erau C. Tisescu, I. Broșteanu și Episcopia catolică. Anuarul Socec din 1925 consemnează desființarea comunei Osebiți-Măgura, comuna Călugăra Mare având acum denumirea de Călugăra, în plasa Bistrița a aceluiași județ, având 1715 locuitori în satele Călugăra Mare, Crihan, Osebiți-Mărgineni, Sohodolu și Țigăniea. În 1950, comuna a fost transferată raionului Bacău din regiunea Bacău, iar în 1964 a primit denumirea de Măgura, ca și satul ei de reședință, în timp ce satul Țigăniea a primit denumirea de Dealu Mare. În 1968, Măgura a devenit comună suburbană a municipiului Bacău, iar satul Osebiți a fost desființat și comasat cu satul Măgura. Conceptul de comună suburbană a dispărut în 1989, iar comuna a trecut în subordinea județului Bacău. Măgura (în trecut, Călugăra Mare și Călugăra) este o comună în județul Bacău, Moldova, România, formată din satele Crihan, Dealu Mare, Măgura (reședința) și Sohodol. Comuna se află în zona centrală a județului, la vest de municipiul Bacău, pe malurile pârâului Negel (un afluent al Bistriței. Este traversată de șoseaua națională DN11, care leagă Bacăul de Onești. La Dealu Mare, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ119B, care o leagă spre sud de Luizi-Călugăra și Sărata și spre nord de Mărgineni (unde se intersectează cu DN2G) și Hemeiș (unde se termină în DN15).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Măgura se ridică la 4.151 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.002 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,62%). Pentru 4,17% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (88,61%), cu o minoritate de romano-catolici (6,67%). Pentru 4,17% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

2.4. Informatii despre zona si amplasament

Proprietatea imobiliara supusa evaluării este amplasata in intravilanul com. Magura, str. Intre vii, nr. 202, jud. Bacau, in vecinatatea restaurantului Karo, pe partea stanga in directia de mers catre acesta. Avand in vedere amplasamentul, dar si suprafata terenului utilizarea alternativa a acestuia este rezidentiala sau comercial. Zona este in expansiune, in zona construindu-se multe cladiri rezidentiale, mai ales in perioada 2005 – 2008. Accesul pe proprietate se face din drumul satesc printr-un drum de exploatare din pamant. Zona este slab populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii si peste medie. Traficul rutier are un grad mediu de intensitate, iar traficul pietonal este scazut. Cu exceptia zgomotului provenit de la mijloacele de transport si avioanele militare ce tranziteaza zona, nu sunt alte surse de neplăceri în imediata apropiere. Utilitatile amplasamentului: retea de apa, retea de canalizare, retea de energie electrica, retea de gaze naturale, telefonie fixa si mobila.

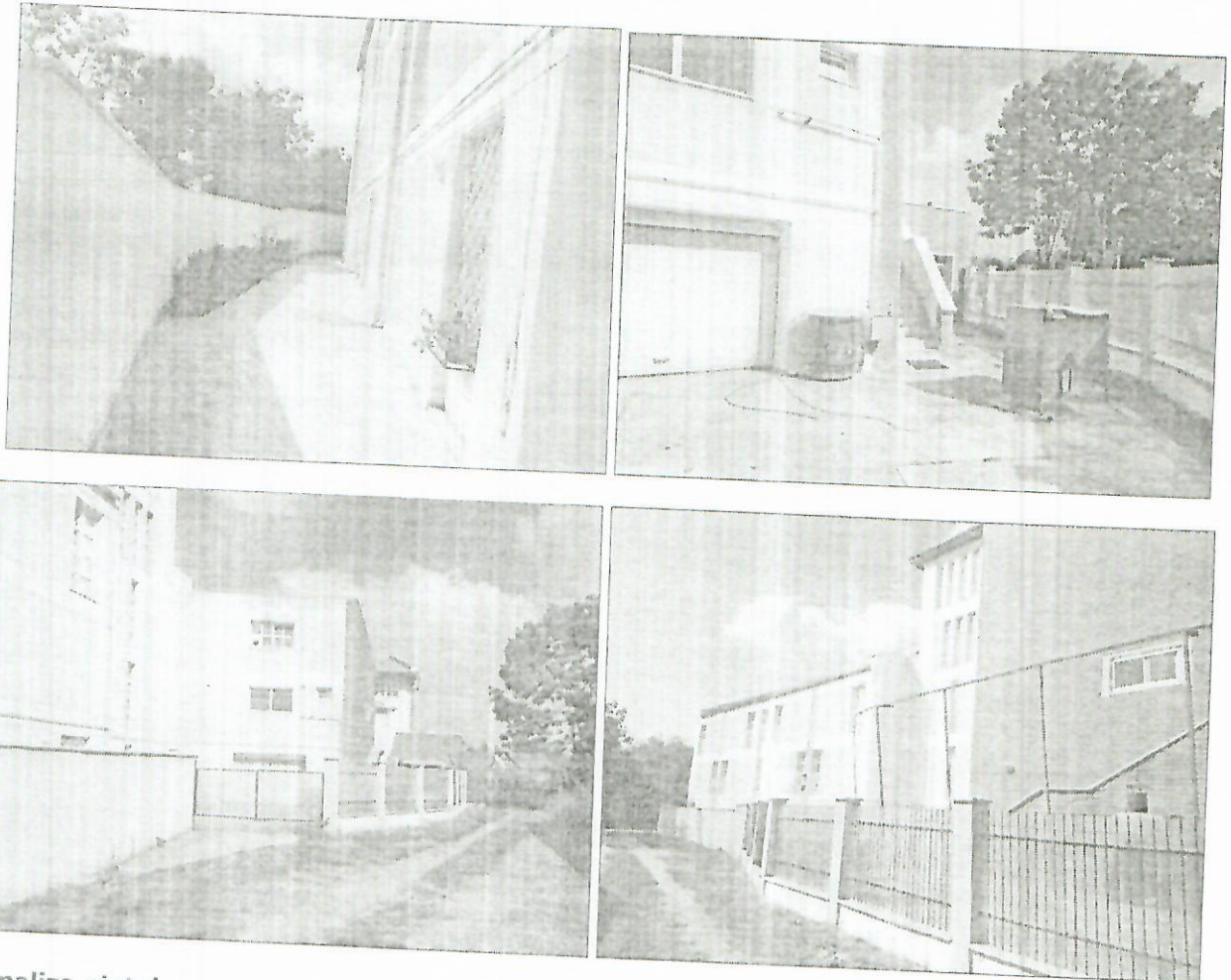


2.5. Descrierea terenului

- teren intravilan, cu destinația curții construcții, în suprafața totală de 423,00 mp;
- forma terenului este neregulată, fiind ocupat parțial (pe o suprafață de 237 mp) de o construcție – Azil de bătrâni, având acces din drumul de exploatare satesc pe două laturi, respectiv latura sudică și vestică;
- toate utilitățile zonei.

Vecinatati:

- la nord: proprietate particulară;
- la sud: drum satesc;
- la est: proprietate particulară;
- la vest: drum satesc.



2.6. Analiza pieței

2.6.1. Date generale ale pieței imobiliare

În contextul unei creșteri economice care a depășit performanțele celorlalte țări din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), România a înregistrat un an 2017 foarte bun din punct de vedere al pieței imobiliare, în special pentru segmentele de birouri, investiții și terenuri. Conform noului raport al companiei de consultanță imobiliară Colliers International, dinamismul pieței va continua și pe parcursul anului 2018, fiind dublat de noi cereri și tendințe în Capitală și mai ales în marile orașe regionale din țară. Orașele regionale ar putea contribui cu o pondere mai mare la PIB-ul României. În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de 7% datorită consumului privat și a sectoarelor de servicii, industrial și agricultură. Principalul factor care susține consumul a fost creșterea salariilor, venită ca urmare a măsurilor luate de guvern și a încordării pieței muncii, care credem că se va dovedi a fi sustenabilă prin prisma diferenței mai mari dintre productivitate și costul forței de muncă din România față de țările din regiune.

„În 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), ca urmare a reducerii stimulentele fiscale, a înăsprii politicii monetare, a accelerării inflației, a unei tendințe mai ridicate de a economisi și a unui curs valutar al RON mai slab, aspecte ce vor pune presiune și pe încrederea consumatorilor, nu doar pe salariile

reale. De asemenea, ne așteptăm ca marile orașe regionale din România (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov) să contribuie cu o pondere mai mare la PIB în următorii ani: buna calitate a vieții pe care o oferă acestea influențează mișcarea migratorie a populației în defavoarea Capitalei, iar costurile operaționale scăzute și numărul mare de studenți din domeniul IT&C ar putea determina marile companii să se extindă în restul țării”, a declarat Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania.

Creșterea economică a încurajat interesul investitorilor pentru România, ceea ce a dus la o îmbunătățire calitativă a pieței. Cu toate acestea, prelungirea fazei de negociere a amânat unele tranzacții pentru 2018, lichiditatea din 2017 rămânând aproape neschimbată la 960 mil. euro. 2018 va reprezenta un an de cotitură pentru piața de investiții, mai ales din prisma segmentului de birouri. Dacă până acum erau tranzacționate clădiri de birouri cu o suprafață medie de 20.000 mp, pipeline-ul pentru perioada următoare include proiecte cu o suprafață medie de peste 50.000 mp. Prin urmare, volumul de investiții pe piața de birouri ar putea crește de la 160 mil. euro în 2017 la 500 mil. euro în 2018. De asemenea, volumul total de investiții estimat pentru anul acesta va depăși pragul 1 mld. euro, iar randamentele pentru proiectele de retail, birouri și industrial ar putea scădea cu 25-50 puncte de bază. Totodată, atractivitatea orașelor regionale va fi, la rândul ei, susținută de un pipeline generos: dacă în prezent stocul total de birouri din cele patru mari orașe regionale este de 3,5 ori mai mic decât cel al Bucureștiului, acesta va crește în 2018 cu 150.000 mp, fapt ce va reduce ecartul față de Capitală. În 2017, valoarea totală a tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare (exceptând segmentul industrial) a crescut cu 25-30% față de 2016, depășind pragul de 350 mil. euro la nivel național. Aproximativ două treimi din această valoare a revenit Capitalei, unde tranzacțiile cu terenuri pentru dezvoltări rezidențiale au reprezentat mai mult de jumătate din volumul investițional, iar restul a fost preluat aproximativ egal de segmentele de retail și birouri. 2018 va fi cel puțin la fel de dinamic ca anul precedent, a declarat Silviu Pop, în condițiile în care există multe tranzacții în curs de negociere. Cu toate acestea, având în vedere faptul că dezvoltatorii au deja terenuri în portofoliu, accentul va fi pus mai degrabă pe dezvoltarea proiectelor planificate decât pe noi achiziții. Așadar, cererea nouă ar putea fi puțin mai redusă. De asemenea, dezvoltatorii se vor îndrepta și către marile orașe regionale, pe partea de birouri și rezidențial, datorită interesului sporit din partea chiriașilor/cumpărătorilor, dar și către orașele mai mici, cu o populație sub 100.000 locuitori, care au un deficit de spații moderne de retail.

2.6.2. Analiza cererii

Caracteristicile unei piețe în care parcele se vând unor investitori-intreprinzatori în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi.

Natura cererii pentru un teren intravilan variază funcție de motivațiile cumpărătorilor săi cei mai probabili. Intreprinzătorii sau cumpărătorii și dezvoltă imediat o proprietate sau cumpără imediat terenul în vederea dezvoltării în următorii ani. Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedezvoltată: cativa astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței, ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali.

Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a prezice ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează ca piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori.

Cu toate acestea, intreprinzătorii pot găsi justificare prețurilor mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic.

Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu este suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile intreprinzătorilor.

Prin analiza cererii se constată că cererea pentru cumpărare de terenuri intravilane se situează într-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat și piața imobiliară în ultimii ani, precum și a lipsei creditării bancare. Din analiza pieței rezultă că terenurile în zona proprietății evaluate au valori de vânzare de $15 \div 25$ euro/mp. Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost în stagnare sau chiar usoară creștere față de perioada anterioară și se estimează aceeași tendință în perioada imediat următoare.



2.6.3. Analiza ofertei

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezintă o evoluție în stagnare. Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata în considerare utilizarea optima viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Astfel în ultima perioada s-au înregistrat scaderi de prețuri, în special în zonele fara utilitati si care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluării exista pe piața putine oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri în intravilanul localitatii. Oferta de astfel de terenuri este foarte redusa.

Au fost identificate oferte cu proprietăți comparabile:

1. Teren intravilan, situat în Bacău, Magura (întrare în Barați), jud. Bacău, în suprafața de 700,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 28,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imobiliare-bacau.ro.
2. Teren intravilan, situat în Bacău, Magura-Barați, jud. Bacău, în suprafața de 896,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 19,50 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro.
3. Teren intravilan, situat în Bacău, Magura-Barați, jud. Bacău, în suprafața de 2.250,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 23,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro.

2.6.4. Echilibrul pietei

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.

Pe piața terenurilor, în 2017-2018 se vor încheia tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, însoțite de o ușoară creștere a prețurilor, se va înregistra într-un mediu economic și politic favorabil. În caz contrar, specialiștii în imobiliare speră într-o stagnare a prețurilor.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator.

Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă parametrii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity. În prezent există un interes susținut pentru terenuri, atât pentru dezvoltare rezidențială, cât și comercială.

Dezvoltatorii experimentați selectează terenurile situate în zone centrale și zone cu infrastructură bună, situație clară de urbanism și parametrii buni de construire, la prețuri care reflectă posibilitățile de edificare. Prețurile vor putea crește ușor pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru spațiile rezidențiale vor crește iar vânzările se vor realiza încă din faza de proiect. Florin Nine, director în cadrul Regatta spune că „dezvoltatorii vor fi atât companii mari, locale sau străine, dar și mici antreprenori care dezvoltă proiecte de dimensiuni reduse, până la 20 de unități”.

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.

"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 rezulta cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

În mod normal, analiza CMBU se realizează, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, fiind amplasate în extravilanul localității, în vecinătatea albiei râului Siret, zona cu destinație exclusiv agricolă, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație agricolă. Analiza CMBU nu poate face obiectul unui studiu de proprietăți imobiliare terenul nefiind adecvat acestei activități.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor Anevar 2018 respectiv:



- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG, prin amenajarea unor drumuri de acces;
 - utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului 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 permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al com. Magura (PUG).
 - 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 terenului pentru concesiune, 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 terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- ☞ drepturile de proprietate;
- ☞ conditiile de finantare;
- ☞ conditiile de vanzare;
- ☞ conditiile impuse de piata;
- ☞ amplasament / locatie;
- ☞ suprafata;
- ☞ forma terenurilor.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul evaluarii, functie de suprafata, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Bacau, Magura (intrare in Barati), jud. Bacau, in suprafata de 700,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 28,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imobiliare-bacau.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Bacau, Magura-Barati, jud. Bacau, in suprafata de 896,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 19,50 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in Bacau, Magura-Barati, jud. Bacau, in suprafata de 2.250,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 23,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

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 $\pm 5\%$;
2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii, aplicandu-se corectii de $\pm 10 \div 20\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 500 mp, afecteaza pretul unitar cu $\pm 0,5$ euro/mp;
4. Forma terenului afecteaza valoarea proprietatii, aplicandu-se corectii negative pe toate comparabilele de 5% .

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexele la raport.

3.2.2. Estimarea redeventei minime

Primul pas in estimarea valorii dreptului de utilizare a terenului este modalitatea de stabilire a redeventei de catre concedent.

Valoarea redeventei minime in vederea inchirierii / concesiunii spatiului comercial se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

$$R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA, \text{ unde:}$$



R_{minima} – valoarea redeventei minime;
 R_{bruta} – redeventa anuala;
FA – factorul de actualizare, unde:

$$FA = 1 - \frac{1}{(1 + a)^n}$$

Factorul de actualizare (FA) reprezinta factorul prin care se aduc in prezent veniturile constante periodice viitoare.

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea prin venit a valorii de piata a proprietatii;
- estimarea redeventei brute;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
- estimarea redeventei minime pe baza formulei $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$.

a. estimarea prin venit a valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatilor s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 3.2.1. (vezi Anexele la raport).

Valoare proprietatii este: Teren intravilan, curs constructii, sat Magura, str. Intre Vii, nr. 202, jud. Bacau, S = 423,00 mp: **39.320 lei**;

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,87%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,73.

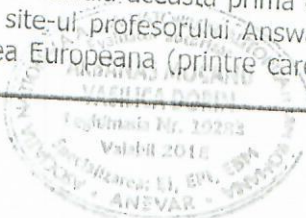
c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 7,62%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (prin care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana



capitalizării bursiere în două grupe: companii cu capitalizarea bursieră mare și companii cu capitalizare bursieră mică. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) și s-a făcut diferența dintre acestea, rezultând un surplus de 4,02% care a fost adăugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifică întreprinderilor necotate
Având în vedere faptul că societatea nu este o firmă listată, se impune adăugarea unei prime de risc adiționale. Aceasta a fost estimată în mod arbitrar la 5,00% (practică internațională confirmă procentul).

În concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

$$R_f + \beta \times Pr_t + Pr_c + Pr_n = K_c$$

$$4,87\% + 0,73 \times 7,62\% + 4,02\% + 5,00\% = 19,45\%$$

Întrucât costul capitalului de mai sus este exprimat în termeni nominali, pentru a-l putea exprima în termeni reali este necesar să fie ajustat cu rata inflației (rata inflației la nivelul trim. II al anului 2018 a fost de 5,40%).

$$(1 + \text{rata nominală}) = (1 + \text{rata reală})(1 + \text{rata inflației})$$

$$\text{rata reală} = (1 + \text{rata nominală}) / (1 + \text{rata inflației}) - 1$$

$$\text{Rata de actualizare reală} = 13,33\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata rămasă a contractului

$$1 - \frac{1}{(1 + a)^n} = 1 - \frac{1}{(1 + 13,33\%)^{49}} = 0,99783$$

e. estimarea redevenței minime pe baza formulei $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$
Desfășurarea calculului este prezentată în Anexele la raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii

În baza calculului efectuat, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 18.09.2018 și valoarea minimă a redevenței este de:

Specificatie	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Teren intravilan, S = 423,00 mp	39.320,00	8.460,00
Redevența unitară minimă (pe mp) – concesiune pentru 49 ani	1,8929	0,4073

Nota 1: Valoarea de mai sus nu conține T.V.A.

Nota 2: Valoarea propusă este valabilă la data de 18.09.2018, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru concesiune, sub rezerva limitelor menționate.

4.2. Calificările evaluatorului

Evaluarea s-a efectuat de către Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR Dorin ARBANAS – MOCANU, nr. legitimație 10283.

Elaborat de

DORIN ARBANAS MOCANU

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CENTRALIZATOR GENERAL

Anexa 1

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR		
Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren intravilan, curs constructii, S = 423,00 mp	39.320,00	8.460,00
Redeventa unitara minima (pe mp) – concesiune pentru 49 ani	1,8929	0,4073



ABORDAREA PRIN PIATA

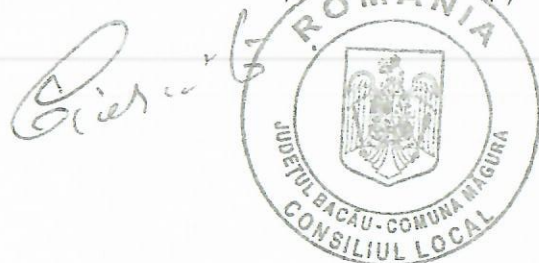
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 2
Adresa	Magura, str. Intre Vii, nr. 202, jud. Bacau	Magura (intrare in Barati), jud. Bacau	Magura-Barati, jud. Bacau	Magura -Barati, jud. Bacau
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare-bacau.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		28,00	19,50	23,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		28,00	19,50	23,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		28,00	19,50	23,00
Conditii de vanzare		independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		28,00	19,50	23,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		26,60	18,53	21,85
Cheltuieli dupa cumparare		fara	fara	fara
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		26,60	18,53	21,85
Corectii pentru:				
Amplasament	Magura, str. Intre Vii, nr. 202, jud. Bacau	mult mai buna	putin mai slaba	mai buna
Corectie		-20,00%	10,00%	-15,00%
Valoare corectie		-5,32	1,85	-3,28
Suprafata teren proprietate (mp)	423,00	700,00	896,00	2.250,00
Corectie		0,28	0,47	1,83
Valoare corectie		0,28	0,47	1,83
Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Categoria de folosinta	intravilan, curs constructii	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Forma terenului / planeitatea	neregulata, plata	regulata	regulata	regulata
Corectie		-5,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		-1,33	0,00	0,00
Alte caracteristici	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL CORECTII		0,00	0,00	0,00
PRET CORECTAT		-6,37	2,33	-1,45
Valoare teren (euro/mp) rotunjit	20,00	20,23	20,85	20,40
Valoare totala teren (euro) rotunjit	8.460,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	39.320,00			

**CALCUL REDEVENTA MINIMA
TEREN INTRAVILAN S = 423,00 MP**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	423,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	20,00
curs de schimb	lei/euro	4,6478
valoarea de piata a terenului	lei	39.320,39
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
redeventa anuala	lei	802,46
rata de actualizare	%	13,33%
numarul de ani aferenti contractului	ani	49,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{49})$	-	0,99783
Redeventa actualizata	lei	800,71
Redeventa actualizata	euro	172,28
Redeventa minima actualizata	lei/mp	1,8929
Redeventa minima actualizata	euro/mp	0,4073



PRESEDINTE SEDINTA
GORGICĂ IONUȚ - RAZVAN



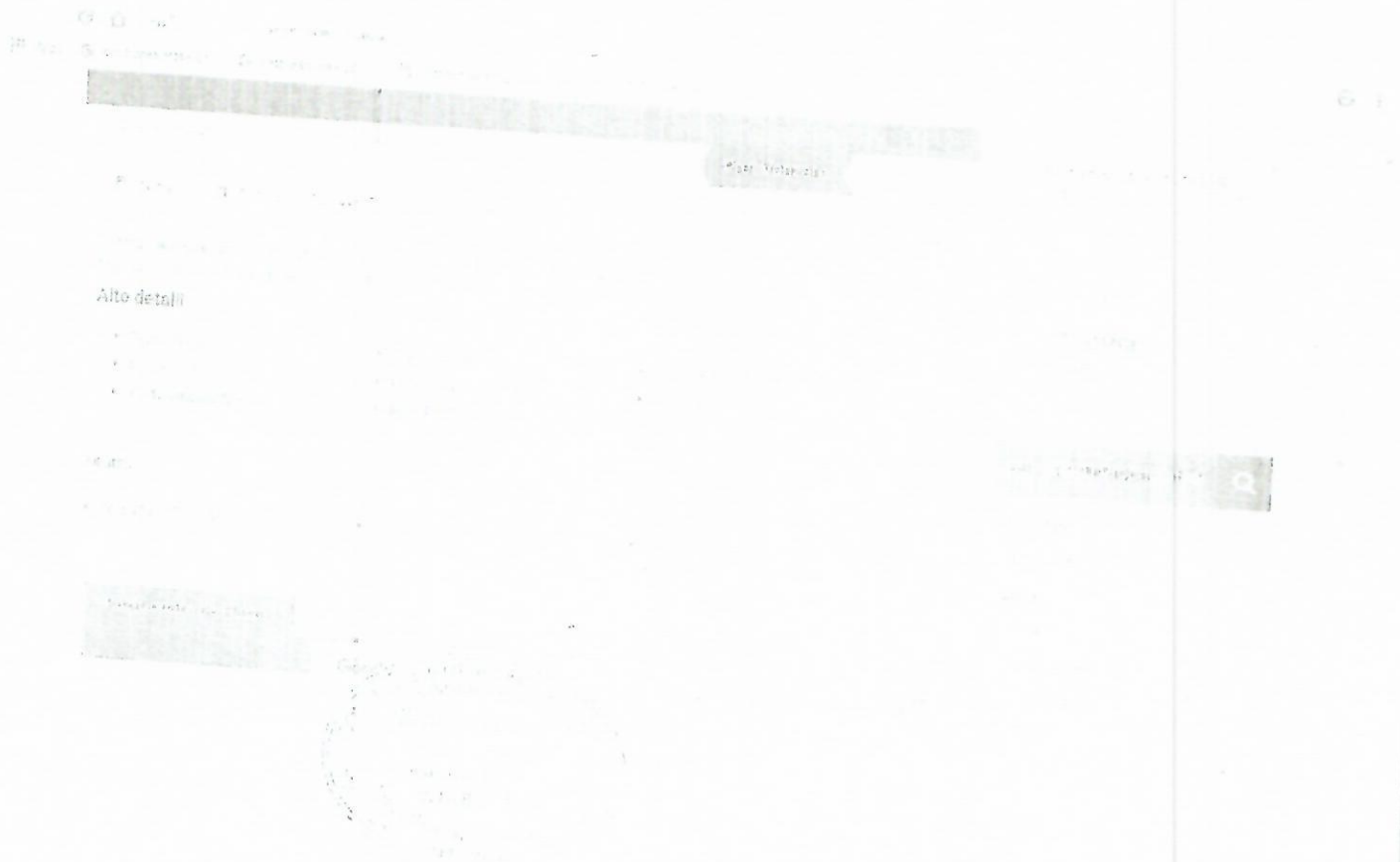
SECRETAR COMUNĂ
Jr. Apetresoi Elena Irina

PROPRIETATI COMPARABILE

700 mp_28 eur_1



700 mp_28 eur_2



PROPRIETATI COMPARABILE

700 mp_28 eur_1

This screenshot shows a real estate listing page. At the top, there are navigation icons and a search bar. Below that is a large image of a property with a 'Preț Vanzare' (For Sale Price) button overlaid on the bottom right. To the right of the image, there is a sidebar with the name 'Simona TANTU' and several menu items. Below the main image, there is a section for 'Alte detalii' (Other details) with a list of features.

Simona TANTU

Preț Vanzare

Alte detalii

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

700 mp_28 eur_2

This screenshot shows another real estate listing page. It features a large image of a property with a 'Preț Vanzare' button. Below the image is a section titled 'Alte detalii' (Other details) with a list of features. At the bottom of the page, there is a circular stamp from the 'ANEXAS MOCAPI' real estate agency, dated 'Iunie 2015'. The stamp includes the name 'YASICA DOEN' and the phone number '0729 100 100'. On the right side, there is a sidebar with a search bar and a list of menu items.

Preț Vanzare

Alte detalii

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

ANEXAS MOCAPI
YASICA DOEN
0729 100 100
Iunie 2015
ANEVAR

PROPRIETATI COMPARABILE

896 mp_19.5 eur_2

PROPRIETATI COMPARABILE

896 mp_19.5 eur_2

SO LONG SUMMER
Hello Sale! -70%

VIVRE COMANDAZIUM

2250 mp_23 eur

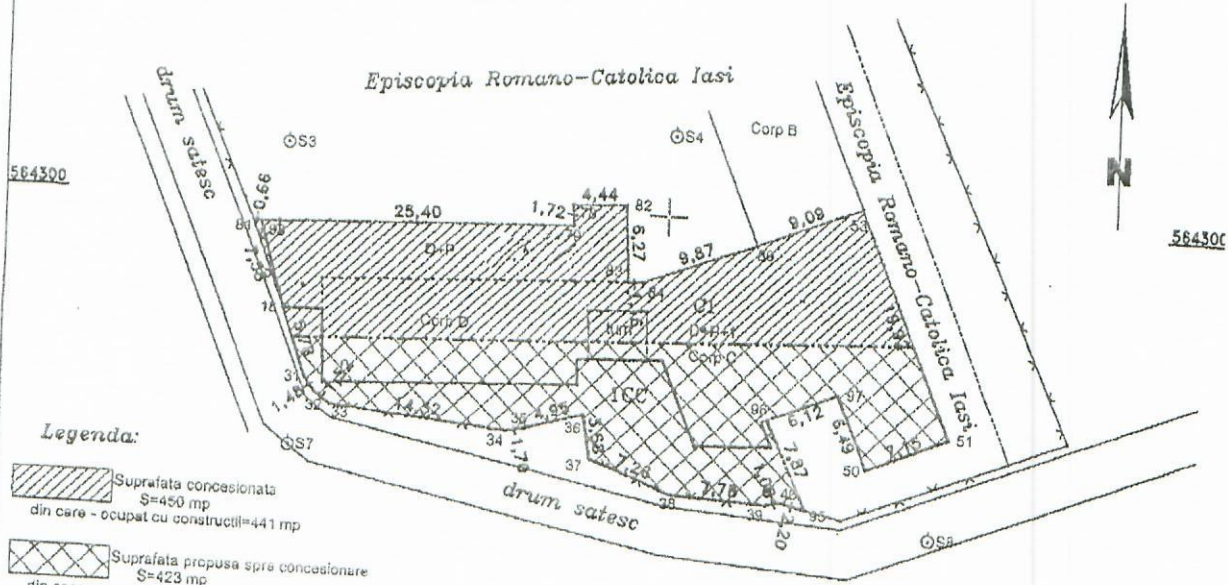
Teren Barati

23 €



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
	873 mp	str. Între Vii nr. 202
Cartea Funciara nr.		UAT Măgura



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	873	împrejmuit
TOTAL		873	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	678	Complex social cu regim inaltime D+P, D+P+1 (corp C si D), din anul 2000. Sconstr.=678mp, Scons.desf.=1885mp
Total		678	

Suprafata totala masurata a imobilului = 873 mp
Suprafata din act = 873 mp

Executant: Dărie Neculai

Confirm executarea măsurătorilor la teren în conformință cu planul de amplasament și corespondența acestora cu planul de înființare din documentația cadastrală și corespondența acestora cu planul de înființare din planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Semnatura și stampila

Data: septembrie 2017

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

ARBANAS MOCANU
VASILICA DORIN
 Legitimatie Nr. 10283
 Valabil 2018
 Specializarea: EI, EPI, EPM
 ANEVAR - ANEVAR