



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 266 DIN 30.06.2022

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 31, în suprafață de 30,00 m.p.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.06.2022 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-Adresa nr. 173 din 09.02.2022 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la UAT Bacău cu nr. 112788/PM/ 10.02.2022, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2021;

-Referatul nr. 134991 din 15.04.2022 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str.Republicii nr.31, în suprafață de 30,00 m.p.;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 135861/19.04.2022;

-Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 135862/1/19.04.2022;

-Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 135862/2/19.04.2022;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 326/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 326/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 280/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 317/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 386/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 30,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 31, având CF nr.83909, nr.cadastral 83909, teren ocupat de o construcție-extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea MAGRIFUL CO S.R.L., reprezentată de domnul Grigoraș Cristinel-administrator.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 10 din 02.02.2022 elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului prevăzut la art. 1, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 2.190,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR- S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare.

(4) Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a prețului de vânzare a terenului.

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

ART. 4 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului încetează efectele contractului de concesiune/închiriere încheiat între municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Direcția Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

ART. 5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să semneze la notarul public actul de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

ART. 6 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART. 8 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in blue ink, belonging to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

Raport de Evaluare nr. 10 din 02.02.2022 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 30,00 mp., situat în municipiul Bacău, str.Republicii nr.31, CF nr.83909, nr.cadastral 83909

**PRESEDINTE DE SEDINTA
GHIORGHE HILUTA**



**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

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

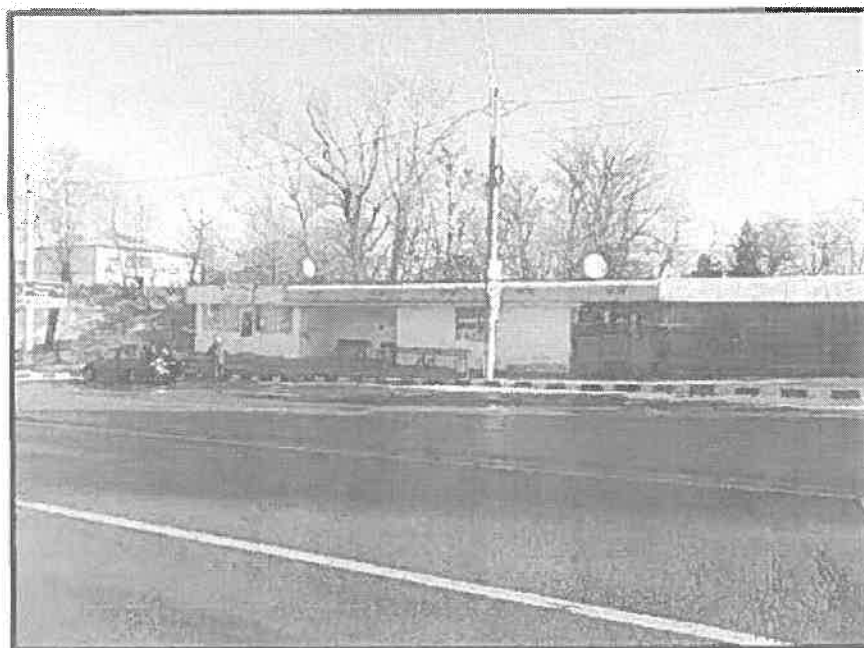
**ŞEF SERVICIU
BARDASU CRISTINA**

A faint, handwritten signature in blue ink, belonging to Bardasă Cristina, the Head of the Service.

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr 7 Bacau 600005; tel 0726730870 / 0745586047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com J41732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 10/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

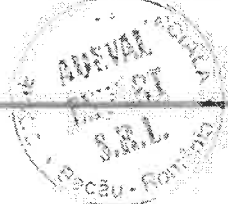
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 31, JUD.
BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IANUARIE 2022



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Republicii nr. 31, jud. Bacau, in suprafata de 30,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 7248/27.01.2022, avand nr. cadastral 83909. Teren, ce face obiectul evaluarii este in proprietatea privata a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea MAGRIFUL CO S.R.L., conform Contractului de concesionare nr.34092/11.10.2000.

Evaluarea s-a realizat la data de 21.01.2021 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, în vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 21.01.2022 + 02.02.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.01.2022. 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 21.01.2022, respectiv: 1 EURO = 4,9449 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii ce fac 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 evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 21.01.2022 este :

$V_{\text{teren}} - 30,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Republicii, nr. 31} = 10.829,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 30,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Republicii, nr. 31} = 2.190,00 \text{ euro (73,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 21.01.2022, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Valentin Fechet in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

- 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- 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 proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adriati



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. Adeval Expert S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr.0649, specializată în servicii și consultanță de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societăți. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

În conformitate cu Contractul de prestări servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiul Bacău, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Republicii, nr. 31, în suprafața de 30,00 mp, având nr. cadastral 83909 și CF nr. 83909, conform extras de carte funciara nr. cerere 7248/27.01.2022. Terenul se află în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 30,00 mp este concesionat de Municipiului Bacău către societatea MAGRIFUL CO S.R.L., conform Contractului de concesiune nr.34092/11.10.2000.

Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu Privat, asupra proprietății ce face 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.

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă),



la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.7.Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 21.01.2022. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9449 RON, valabil pentru data de 21.01.2022. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.8.Documentarea privind efectuarea evaluării

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.9.Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.34092/11.10.2000;
- Extrase de carte funciara pentru informare nr. cerere 7248/27.01.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 83909;

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1. Ipoteze:

- 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 si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- 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 bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/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 cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.

1.10.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- 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 si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta



este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.10.3 Ipoteze speciale

- Evaluarea suprafetei de teren in suprafata de 30,00 mp, avand nr. cadastral 83909, aflate in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren se afla intabulata o constructie – extindere sediu, proprietar fiind societatea MAGRIFUL CO SRL.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza planului de amplasare si delimitare a imobilului avand nr. cadastral 83909 prezentate de Beneficiar.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar in legatura cu bunul/bunurile identificat/e si nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea pentru o astfel de utilizare, cu exceptia cazului in care responsabilitatea ar fi asumata explicit in Termenii de referinta. Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instructiunile evaluarii, nici alte fapte sau consideratii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predefinite care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.



1.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică**

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacau, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacau, str. Republicii, nr. 31, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 34092/11.10.2000;
- Extrase de carte funciara pentru informare nr. cerere 7248/27.01.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 83909;

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona periferică a orașului, în zona de sud a orașului, în stația de autobuze "Aerostar". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de sud a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona periferică a mun. Bacau, respectiv zona strazii Republicii.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona de sud a orașului, la distanța de ~ 5 km de Primăria Municipiului Bacau și în stația de autobuze "Aerostar". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial și comercial, format din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 etaje și spații comerciale reprezentate de magazine, restaurante, spații de birouri, cabinete medicale, spații de prestări servicii, situate la parterul blocurilor. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este intens, strada Republicii fiind una din principalele artere de circulație ale orașului.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine ;
- spații prestări servicii (contabilitate, service calculatoare, salon infrumusetare, etc).





2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 30,00 mp, avand nr. cadastral 83909, aflat in proprietatea Municipiului Bacau. Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Republicii, nr. 31, in statia de autobuze "Aerostar", in imediata vecinatate a Bisericii "Sfanta Cruce".

Proprietatea este amplasata in zona periferica a orasului, in zona de sud, la aproximativ 5 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Republicii. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatiu comercial;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: proprietati particulare;
- la vest: str. Republicii.

Terenul intravilan este plan, cu forma neregulata (poligonala), avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Republicii, aceasta strada fiind una dintre principalele artere de circulatie din oras. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, avand numarul cadastral 83909-C1, proprietatea societatii MAGRIFUL CO S.R.L, conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7248/27.01.2022.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**3.1. Fapte curente**

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa. Chiar dacă pandemia de coronavirus a dat peste cap toate sectoarele economice, piața imobiliară din România nu a înregistrat scăderi semnificative. Mai mult, prețul la apartamente și case de vânzare a înregistrat creșteri ușoare, iar numărul de tranzacții a fost, în unele perioade, cu mult peste nivelul celor din anul precedent.

La data evaluării, piața proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane este în stagnare sau chiar în regres, din cauza condițiilor economice care a afectat semnificativ economia națională, generând implicit următoarele fenomene:

- scăderea puterii de cumpărare a populației ca urmare a măsurilor guvernamentale, care conduce la scăderea vânzărilor în unitățile comerciale;
- creșterea fiscalității, măsură guvernamentală ce descurajează spiritul întreprinzător și conduce la falimentarea unor agenților economici;
- întârzierea plăților guvernamentale pentru servicii executate, către întreprinzătorii privați;
- politica băncilor de creștere a dobânzilor și a înăspririi condițiilor de acordare a creditelor.

Un studiu amplu realizat de RE/MAX, franciza imobiliară nr. 1 în lume, la nivel european, arată că România poate înregistra creșteri între 5% și 10% pentru anul 2021 față de 2020. Iar dacă ne uităm la unele sectoare, precum casele și terenurile de vânzare, aceste tendințe de creștere sunt chiar depășite. În multe orașe din țară prețul caselor oferite spre vânzare și al terenurilor de vânzare a crescut. Bacăul nu face excepție de la aceste statistici.

Construcțiile au crescut în primele 6 luni din 2021 cu 6%, arată datele publicate de Statistica, rezidențialul urcând cu aproape 28%. Pe de altă parte, volumul de clădiri nerezidențiale a scăzut cu 0,4%. Pe elemente de structură, construcțiile noi au avansat cu 14% în primele 6 luni din 2021, componenta de reparații capitale a scăzut cu peste 10%, iar infrastructura a scăzut cu 0,1%, datele fiind consemnate de Institutul Național de Statistică. (Sursa: Ziarul financiar).

Piața construcțiilor industriale a înregistrat o scădere de 5,72% la nivel național, în primul semestru al anului în curs, comparativ cu 2020, arată un studiu de profil. Datele analizate de platforma de asistență de vânzări la șantiere, Victa.ro, evidențiază faptul că, dacă în prima jumătate a anului 2020, exista un total de 2.762 de investiții industriale monitorizate, în 2021 numărul acestora scăzuse la 2.604.

Cele mai multe investiții s-au anunțat în luna iunie (699 proiecte industriale), peste maximum din aceeași perioadă din 2020, în timp ce la polul opus se află luna ianuarie cu doar 280 de proiecte identificate. Potrivit sursei citate, una dintre puținele zone care au înregistrat creșteri în perioada analizată este sud-estul României (+7,4%), dar cel mai bine reprezentată rămâne zona de nord-vest, cu 503 proiecte industriale, care deși a consemnat o scădere de 11,8 puncte procentuale la numărul de investiții, rezultatul indică că regiunea atrage în continuare investitori cu multiple oportunități.

De asemenea, evoluții favorabile s-au înregistrat în zonele București - Ilfov (+5,8% de la 208 investiții în primele 6 luni din 2020 la 220 în perioada similară din 2021) și Centru (+5,2%, 345 vs 363). Aproape jumătate dintre proiectele identificate și monitorizate cu ajutorul Victa.ro, din ianuarie până la finele lunii iunie 2021, sunt încadrate la spații de depozitare. Cele mai numeroase proiecte (43%) se află în stadiu de autorizare. Pe sectorul proiectelor în construcție regăsim un total de 461 de investiții (18% din total), în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent când totalul indica 505 astfel de proiecte. Clasificate în funcție de dimensiunea șantierului, se observă că, în primele șase luni ale anului, cele mai numeroase au fost, din nou, investițiile medii, cu un total de 912 astfel de investiții, majoritatea sunt rămase înainte de execuție (686), în timp ce 226 au intrat în construcție sau amenajare.

Sectorul retail reprezintă unul dintre domeniile care păstrează o creștere în ceea ce privește evoluția numărului total de șantiere. În acest caz există un avans de 8,19%, de la 1.135 de proiecte anunțate în 2020, la 1.228 identificate în primul semestru al anului în curs. "Deși în ușoară scădere comparativ cu rezultatele înregistrate în anul precedent, zona de Nord-Vest rămâne un magnet pentru investițiile de retail. Vorbim despre 214 astfel de proiecte, cu 6,55% mai puține decât în anul anterior. Tot pe trend descendent în acest an este și zona de Nord-Est cu o diferență de -3,68 puncte procentuale comparativ cu rezultatul din 2020 (de la 163 de proiecte la 157 în 2021). Totuși, este important să menționăm aici că vorbim și despre creșteri considerabile în anumite zone ale țării", se menționează în raport. Totodată, 19% din totalul proiectelor de



retail se aflau în construcție la momentul realizării acestei analize, iar alte 19% au fost finalizate. (Sursa: Agerpres)

3.2. Oferta competitivă

Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru vanzare, la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

Referitor la acest segment al ofertei se impun urmatoarele comentarii:

- acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor '60-'70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii si posibilitati minime de recompartimentare;
- inchiderile si tamplaria nu permit o termoizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire, datorita pierderilor energetice semnificative;
- cladirile sunt situate in general in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime (sau fara posibilitati) de delimitare independenta si acces individual;
- dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelei de incinta a intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necesitand costuri ridicate.

O analiza a pietei terenurilor intravilane situate in zona semicentrala si centrala la nivelul municipiului Bacau, este prezentata in cele ce urmeaza:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Miron Costin, zona "Zimbru".	central	Teren intravilan, S = 176mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	273,00	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora.	central	Teren intravilan, S = 521mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	226,00	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Alea Ghiocilor, zona "Caminul de batrani".	central	Teren intravilan, S = 535mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	183,00	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Avram Iancu, zona Garii, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 470mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	223,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, str. Banatului, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 276mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	217,00	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 675mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	237,00	oferta de vanzare
7.	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1137mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	240,00	oferta de vanzare
8.	Mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, zona Arena Mall, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	228,00	oferta de vanzare
9.	Mun. Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	210,00	oferta de vanzare

10.	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	central	proprietatii. Teren intravilan, S = 665mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	210,00	oferta de vanzare
11.	Mun. Bacau, str. Mioritei, zona Billa, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 1526mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	180,00	oferta de vanzare
12.	Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 500mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	150,00	oferta de vanzare
13.	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1440mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	229,00	oferta de vanzare

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din zona semicentrala si centrala a municipiului Bacau, pretul/mp se situeaza in intervalul 150 – 270 euro/mp.

Terenuri intravilane situate la periferia mun. Bacau:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Republicii, zona URA	periferie	Teren intravilan, S = 1400mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	120,70	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 977mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	94,17	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Republicii	periferie	Teren intravilan, S = 400mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	75,00	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Republicii	periferie	Teren intravilan, S = 1680mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	75,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, zona Narcisa.	periferie	Teren intravilan, S = 1200mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	62,50	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Victor Babas, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 500mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	120,00	oferta de vanzare

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din zona periferica a municipiului Bacau, pretul/mp se situeaza in intervalul 60 – 120 euro/mp.

Oferta pentru terenuri intravilane cu suprafete pana la 100mp este foarte restransa in municipiul Bacau. Acestea nu ofera posibilitatea eficientizarii la maxim a investitiei.

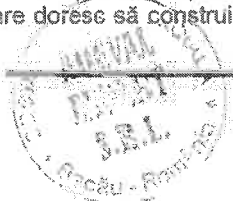
Concluzionand, pretul/mp de teren este invers proportional cu suprafata de teren, utilitatile disponibile si localizarea. Astfel, cu cat suprafata de teren este mai mare, amplasamentul este mai slab si pretul/mp este mai redus.

Terenurile cu suprafete mari, pot fi folosite de dezvoltatorii imobiliari pentru constructia de blocuri de locuinte cu spatii comerciale sau de birouri la parter, pentru a valorifica la maxim investitia, in timp ce terenurile cu suprafete pana in 1.000 mp, pot fi utilizate pentru dezvoltarea de spatii comerciale, birouri, unitati medicale, zona proprietatii imobiliare analizata pentru evaluare, fiind una pretabila in acest sens.

Trebuie mentionat faptul, ca oferta pentru suprafete de teren amplasate intre blocurile de locuinte, cum este si cazul proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii, este una foarte restransa, cu atat mai mult in zona centrala a municipiului Bacau.

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietati similare cu cele evaluate poate veni din partea persoanelor fizice si/sau juridice care doresc sa construiasca o cladire in scop comercial, dar si din partea celor care anticipeaza perspective



de dezvoltare, deci vor cumpăra în scop speculativ. Evident că aceste două categorii de investitori trebuie să dispună de o finanțare corespunzătoare, deoarece politica bancilor s-a modificat foarte mult odata cu instaurarea crizei pandemice.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "dezvoltator imobiliar, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita interes din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4. Echilibrul pieței

Pentru proprietati imobiliare de tipul celor analizate, raportul cerere – oferta este relativ echilibrat, ambele componente ale pieței putând fi considerate la nivelul zonei reduse ca și volum al sumelor tranzactionate, nivelul tranzacțiilor fiind destul de redus pentru a oferi informații clare asupra preturilor practicate. Din acest motiv considerăm faptul că proprietățile evaluate au un grad mediu de vandabilitate pe o piață încă în stagnare și afectată în prezent de pandemia Covid 19 existentă.

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, proprietățile oferite fiind în număr relativ limitat. Chiar dacă există o oarecare cerere pentru proprietati similare în zona, pe fondul lipsei de lichidități, există un dezechilibru între cerere și oferta, în sensul devansării cererii de către oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

În conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatoresilor de active, CMBU este definită ca :

"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

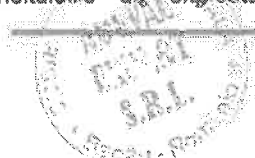
Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață. Practic, ținând cont de tipul proprietății imobiliare și de amplasarea acesteia în zona centrală a orașului, precum și de caracteristicile zonei actuale, respectiv rezidențial/comercial, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de spații comerciale, spații de birouri, spații pentru prestări servicii (contabilitate, medicale, servicii calculatoare, saloane înfrumusețare, etc.) care să maximizeze investiția făcută.

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, este evident că sunt îndeplinite condițiile impuse:

- permisibilitate legală - proprietatea este localizată într-o zonă mixtă (rezidențial/comercială);
- utilizarea, îndeplinește condiția de fizic posibilă - localizarea, mărimea și dotarea cu utilități a amplasamentului sunt în concordanță cu cerințele unei dezvoltări comerciale;
- criteriul fezabilitate financiară presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare să acopere cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spații comerciale, spații birouri, spații pentru prestări



servicii(contabilitate, service calculatoare, medicale, etc.) , aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;

- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca servicii/comercial;

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii(medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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.

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Republicii, zona URA, in suprafata de 1400,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 121,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Narcisa, in suprafata de 977,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 94,17 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro.

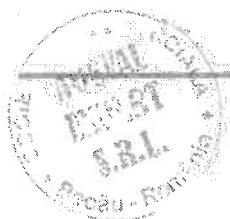
COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str.Republicii, zona Auchan, in suprafata de 400,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 75,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.lajumatate.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabila 2 a fost ajustata negativ cu un procent de 5%, fiind superioara subiectului, in timp ce comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 15% fiind amplasata inferior fata de subiect;
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;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv luand in calcul un cost mediu de 40 euro/ml/retea raportata la suprafata comparabilei pentru racordarea la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze).
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Intrucat terenul supus evaluarii are o forma regulata, comparabila 2 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioara subiectului. Comparabilele 2 si 3 sunt similare subiectului si nu au suferit ajustari.

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

Desfasurarea calculelor si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**Reconcilierea valorilor**

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avându-se în vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. Abordarea prin piață este considerată ca fiind cea mai relevantă atât datorită abordării cât și tipului proprietății. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 21.01.2022, este de:

V_{teren} – 30,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 31 = 10.829,00 lei, respectiv

V_{teren} – 30,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 31 = 2.190,00 euro (73,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 21.01.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat

Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatelor lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorului în legătură cu bunurile evaluate.

VALOARE TEREN LOC. BACAU, STR REPUBLICII. NR.31, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	loc. Bacau, str. Republicii, nr.31, jud. Bacau	loc. Bacau, zona Republicii(URF), jud. Bacau	loc. Bacau, zona Narcisa, jud. Bacau	loc. Bacau, zona Republicii(Auchan), jud. Bacau
Provenienta informatii comparabile		www.imoradar24.ro	www.imoradar24.ro	www.lajumatate.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		121,00	94,17	75
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		121,00	94,17	75,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		121,00	94,17	75,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		121,00	94,17	75,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		108,90	84,75	67,50
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00	0,00
Pret corectat		108,90	84,75	67,50
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	loc. Bacau, str. Republicii, nr.31, jud. Bacau	similar	mai bun	mai slab
Corectie		0,00%	-5,00%	15,00%
Valoare corectie		0,00	-4,24	10,13
Suprafata teren proprietate (mp)	30,00	1.400,00	977,00	400,00
Corectie		-27,40	-18,94	-7,40
Valoare corectie		-27,40	-18,94	-7,40
Utilitati	apa, energie electrica, gaz metan, canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie		2,29	3,28	3,00
Valoare corectie		2,29	3,28	3,00
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	regulata
Corectie		0,00%	10,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	8,47	0,00
TOTAL CORECTII		-25,11	-11,43	5,73
PRET CORECTAT		83,79	73,32	73,23
Numar corectii		3	5	4
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	73,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	2.190,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	10.829,00			



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

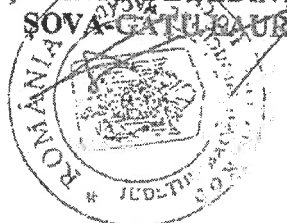
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

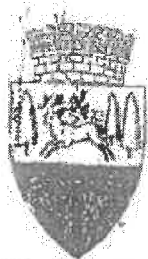


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P., I.D./T.O./Ex.1/Ds.1-A-2



	0	Teren concesionat	destinația:locuință	2002	municipiului Bacău
1692	0	Teren concesionat	S=16mp, str.9 Mai, nr.82 destinația:coță ind.locuință	2001	Domeniul privat al municipiului Bacău
1693	0	Teren concesionat	S=29,85mp, str.Republicii, nr.31 destinația:comerț	2000	Domeniul privat al municipiului Bacău
1694	0	Teren concesionat	S=23,13mp, str.Carpați, nr.10 destinația:garaj	1998	Domeniul privat al municipiului Bacău
1695	0	Teren concesionat	S=85,5mp, str.Ștefan cel Mare, nr.3-5 destinația:ext.sp.com.+pr.	2002	Domeniul privat al municipiului Bacău
1696	0	Teren concesionat	S=30mp, str.Digu Bârnat destinația:garaj	1997	Domeniul privat al municipiului Bacău
1697	0	Teren concesionat	S=45,4mp, str.Miron Costin, nr.28 destinația:ext.sp.alim.pub.	2000	Domeniul privat al municipiului Bacău
1698	0	Teren concesionat	S=29,97mp, str.Miron Costin, nr.28 destinația:ext.sp.depozitare	2000	Domeniul privat al municipiului Bacău
1699	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Bicaz, nr.13 destinația:garaj	1997	Domeniul privat al municipiului Bacău
1700	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str.Milcov, nr.7-9 destinația:garaj	1999	Domeniul privat al municipiului Bacău
1701	0	Teren concesionat	S=25mp, str.B-dul Unirii, nr.24 destinația:sp.com.	2002	Domeniul privat al municipiului Bacău
1702	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Bucegi, nr.144 destinația:garaj	2005	Domeniul privat al municipiului Bacău
1703	0	Teren concesionat	S=14mp, str.Valea Albă, nr.8 destinația:ext.cab.medical	2001	Domeniul privat al municipiului Bacău
1704	0	Teren concesionat	S=32mp, str.Mioriței, nr.76 destinația:sp.com.libr.+ac	2001	Domeniul privat al municipiului Bacău
1705	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Ștefan cel Mare, nr.50 bis, destinația:garaj	1997	Domeniul privat al municipiului Bacău
1706	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Veniamin Costache, nr.4 destinația:garaj	1999	Domeniul privat al municipiului Bacău
1707	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str.L.Țănuș, nr.10- 12, inters.22 Decembrie 11 destinația:garaj	2005	Domeniul privat al municipiului Bacău
1708			S=27,5mp, str.Ștefan cel Mare, nr.50		Domeniul privat al



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 34092 DIN 11.10.2000X1995

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECȚIEI ECONOMICE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. MAGRIFUL S.R.L.

cu sediul ~~(Municipiul)~~ în Municipiul Bacău, str. Soimului, nr. 1, reprezentată prin DL. GRIGORAS CRISTINEL - ADMINISTRATOR, pe de altă parte, în calitate de CONCESIONAR,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 120 din 28.08.2000, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 29,85 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. REPUBLICII, NR. 31

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru EXTINDEREA SPATIULUI COMERCIAL PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATII DE COMERT, PE TERENUL AFLAT ÎN CONTINUAREA PROPRIETATII CONCESIONARULUI,

Art. 2 - Predarea-primirea terenului precizat la ART. 1 se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 11.10.2000.

Durata de execuție este de maximum 12 (doisprezece)
ani de la data eliberării autorizației de construire.

Art. 4 - Contractul de concesionare încetează de drept la
expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care
părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

Părțile pot prelungi contractul de concesionare cu o perioadă
egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții
privind prelungirea contractului de concesionare, acesta se va
termina în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevența concesiei este de 2.985.000 (două milioane-
nouă sute optzeci și cinci mii) lei/an,
acoperind taxa anuală de concesionare.

Art. 6 - Taxa de concesionare se va indexa anual, conform in-
dexului de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, la înce-
putul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesionare, exonerează
concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin
încheierea între părți, concesionarul va avea dreptul să plătească în
maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Plata se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în ter-
min de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

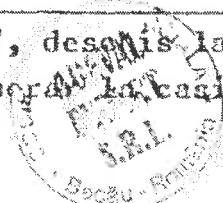
Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor
penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată,
conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc
acestea, să se procedeze la retragerea concesiei.

Art. 9 - Concesionarul are obligația să constituie în maxi-
mum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limită
15.01.2001), garanția de concesionare în valoare de 2.985.000
(taxa de concesionare stabilită și datorată pentru primul an al
concesiei).

Art. 10 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal 2000
ESTE INDEXATA.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:
transfer bancar, din contul concesionarului, nr. _____
chis la _____, în contul concedentului, nr.
202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
direct în numerar la Casieria Consiliului Local al Municipiului
Bacău.



VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică. Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 100.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 18 - În termen de 12 luni de la acordarea concesiunii, Concesionarul are obligația de a depune documentația în vederea obținerii autorizației de construire.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesionare încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri justă și prealabilă în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubire în sarcina

cedentului;

e) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului să-l exploateze, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, la răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea cedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație încetarea a concesiunii, nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără nicio atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 20 - La încetarea contractului de concesionare prin expirarea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 21 - La încetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, stabilite în prezentul contract de concesionare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 22 - La încetarea din orice cauză a contractului de concesionare, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

bunuri de retur	TERENUL CONCESIONAT	:
bunuri de preluare	INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR	:
bunuri proprii	BUNURILE DE INVENTAR	:

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

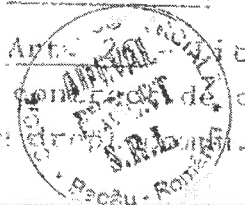
Art. 23 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 24 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 25 - Schimbarea destinației terenului concesionat se face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesionare sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.



Art. 27 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUZE

Art. 28 - CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA DE A RESPECTA
NORMELE DE P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrie prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 30 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 31 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 32 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 33 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. REPUBLICII, nr. 31, cu suprafața de 29,85 m.p., s-a încheiat astăzi 11.10.2000, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT :

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR, /

DUMITRU SECHELARIU

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,

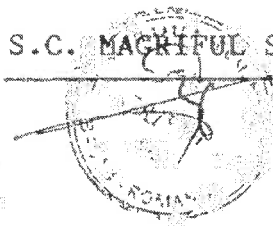
PASCAN FLORIN

VIZAT LEGALITATEA, MONA MIHAILESCU

INTOCMIT, COSTRAS DANIELA

CONCESIONAR :

S.C. MACRIFUL S.R.L.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83909 Bacău

Nr. cerere 7248
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011700219



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str Republicii, Nr. 31, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	83909	30	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 83909-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84007 / 17/11/2017		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.120, din 28/08/2000 emis de Consiliul Local Bacău; Act Administrativ nr. anexa 1, din 28/08/2000 emis de Consiliul Local Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU , DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
84007 / 17/11/2017		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.34092, din 11/10/2000 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău; Act Administrativ nr. proces verbal de predare-primire nr.35046, din 11/10/2000 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 25 ani începând cu data de 11.10.2000	A1
1) MAGRIFUL CO S.R.L. , CIF:8053353		



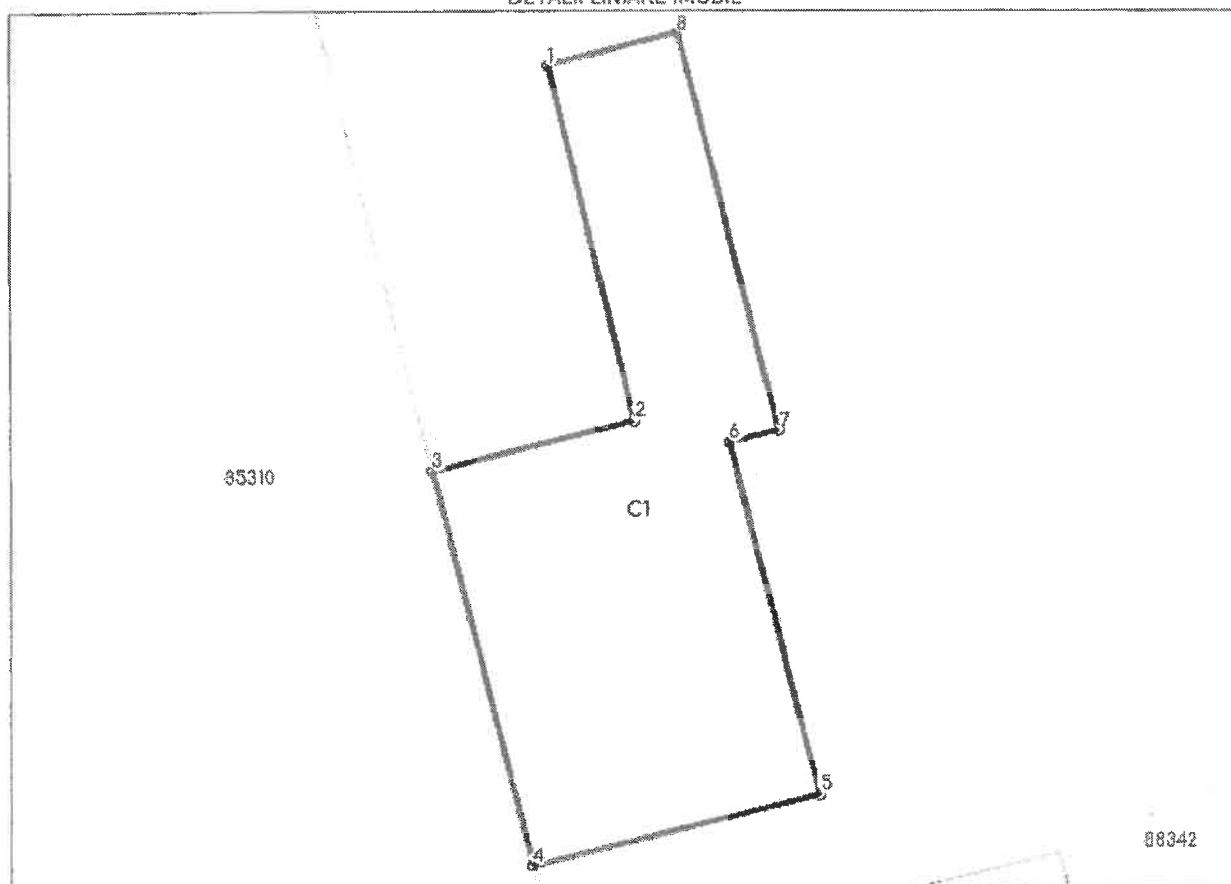
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83909	30	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	30	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.89
2	3	2.75
3	4	5.43
4	5	3.9
5	6	4.85
6	7	0.669

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.47
8	1	1.77

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-01-2022

Asistent Registrator,
CONSTANTA GHINDEA

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83909-C1 Bacău

Nr. cerere 7248
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
100111700219



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	83909-C1	Loc. Bacău, Str Republicii, Nr. 31, Jud. Bacău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; Spatiu comercial - Regim de inaltime Parter - Suprafata construita desfasurata: 30 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84007 / 17/11/2017		
Act Administrativ nr. autorizație de construire nr.618, din 05/07/2001 emis de Primaria Municipiului Bacău, proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) MAGRIFUL CO S.R.L., CIF:8053353		

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	83909-C1	construcții administrative și social culturale	30	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 30 mp; Spațiu comercial - Regim de înălțime Parter - Suprafața construită desfășurată: 30 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

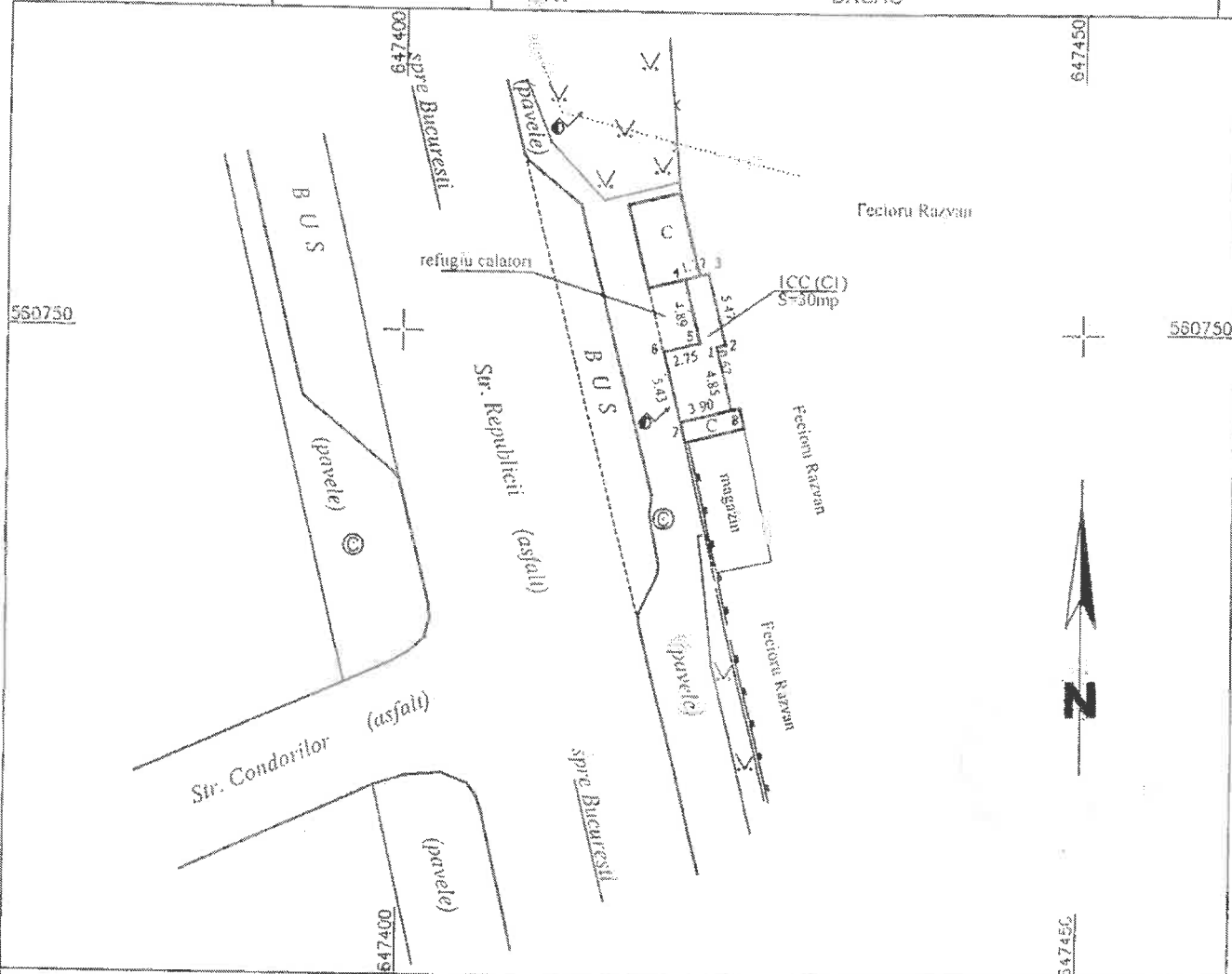
36

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1 35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
82909	30	mun. Bacau, strada Republicii nr. 31, (statie BUS Aerostar), judetul Bacau
Cartea Funciara nr.	STAT	BACAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	30	Teren intravilan aferent spatului comercial concesionar
TOTAL		30 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
CI	CAS	30	Spatiu comercial - Regim de inaltime Parter - Suprafata construita desfasurata 30 mp
TOTAL		30 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 30 mp

Suprafata din aci = 30 mp

Executant S.C. CHISCOP TOP-CAD S.R.L.

Inspector

(nume, prenume)
CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 Confirma executarea masuratorilor la teren, de
 corectarea inregistrarii dovezilor cadastrale si
 corespundentele acestora cu datele din teren
CRISTINEL
CHISCOP
 Data 17.02.2015

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
 atribuirea numarului cadastral

Semnatura si paraf

Data

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
 Nume si prenume

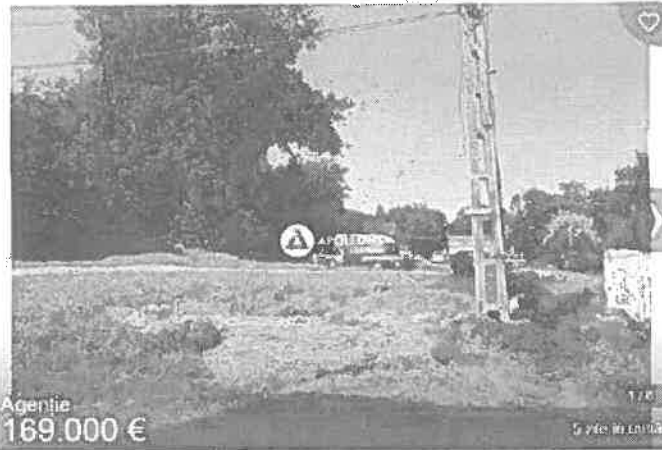
84000/2015
 07

37

COMPARABILE FOLOSITE

Teren de vânzare în Bacău la 169.000 €

Acasă > Bacău > Bacău > Teren Republicii (URA) Bacău



Agentie
169.000 €

Salvează Distribuie

169.000 €

Vezi anunțul pe
[LaJumata.ro](https://www.LaJumata.ro)

Publicat pe: 11.01.2020 Actualizat pe: 11.01.2022

Teren Republicii (URA), Bacău

Scorțată o proșteră

Detalii

Preț / m ² :	120,71 €	Suprafață utilă:	1400 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Va propunem spre vânzare un teren în Bacău - zona Republicii (URA), intravilan - cu destinație Construcții. Cel mai mare avantaj al proprietății este amplasamentul din zona aeroportului și a facilității oferite de ieșire din oraș către toate destinațiile Sud-Vest-Est-Nord, un alt avantaj îl

Teren Republicii (URA), Bacău

Scorțată o proșteră

Detalii

Preț / m ² :	120,71 €	Suprafață utilă:	1400 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Salvează Distribuie

169.000 €

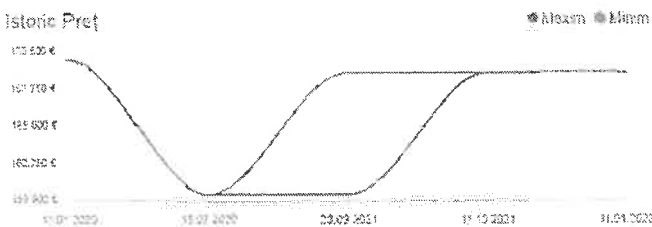
Vezi anunțul pe
[LaJumata.ro](https://www.LaJumata.ro)

Publicat pe: 11.01.2020 Actualizat pe: 11.01.2022

Descriere

Va propunem spre vânzare un teren în Bacău - zona Republicii (URA), intravilan - cu destinație Construcții. Cel mai mare avantaj al proprietății este amplasamentul din zona aeroportului și a facilității oferite de ieșire din oraș către toate destinațiile Sud-Vest-Est-Nord, un alt avantaj îl reprezintă deschiderea generoasă (40 m) și accesul la șirada principală. Dacă te gândești la o investiție sau dacă vrei să construiești ceva pe acest teren este bine de luat în seamă. Prețul este negociabil. Informații și programări la tel 0749-053-906 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici

Istoric Preț



Harta



COMPARABILE FOLOSITE

Teren de vânzare în Bacău la 169.000 €

imoradar24.ro/anunturi/1450-mp-teren-vanzare-bacau-0293-024063



169.000 €

Vezi anunțul pe LaJumate.ro

Postat pe: 11.01.2022 Actualizat pe: 11.01.2022

imoradar24 | Radarul proprietăților din România

AKAȘ & GHIȘOI • FURNICĂRI ONLINE • CĂUTĂRI

Teren de vânzare în Bacău Narcisa la 92.000 €

Acasă • Bacău • Bacău • Narcisa • 977mp teren -tripla deschidere- Narcisa



PROHOUSE

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro

Postat pe: 11.10.2021 Actualizat pe: 28.12.2021

977mp teren -tripla deschidere-

Către bulevard în proximitate

Narcisa

Detalii

Preț / m²:	94,17 €	Deschidere stradala	31 m
Suprafață utilă	977 m²	Clasificare teren:	intravilan



977mp teren -tripla deschidere-
Narcisai

Detalii

Pret / m²:	94,17 €	Deschidere strada:	31 m
Suprafață utilă:	977 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri:	Construcții		

Descriere

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren intravilan construit situat in oras zona Narcisai. Specificatii -suprafata de 977mp , 3 deschideri de ~ 31ml, 28ml, 31m - are un regim de inaltime P+2 la construire Reprezinta o oportunitate pt investitie pt a construi orice domeniu comercial sau de ce nu o locuinta pozitionata strategic, in oras in vecinatate se afla case,vile, zone comerciale etc. Pretul este negociabil, iar pt vizionare sau detalii suplimentare nu ezitati sa ne contactati!

Istoric Pret

- Maxim
- Minim

The graph shows a price trend starting at approximately 40,000 € in December 2021, rising to about 45,000 € by January 2022, and peaking near 48,000 € in February 2022.

Harta

The map displays the geographical context of the property, highlighting its proximity to local landmarks and infrastructure in the Narcisai area of Bacau.

[illegible]

10

COMPARABILE FOLOSITE

Teren 250m2 22.000 eur - topor

tojumate.ro

ANUNȚĂRI CREEȚIUNI SPUR

ADĂUGĂ ANUNȚ

Barometre 75

TRATAMENT

SANSELA ANCHETĂ

COMANDA MASINA DORITA

Persoana fizica
Teren Republica
Acte la zi
400 mp intravilan
Asa montat pe teren
Curori 250 x 220
Gaz in fata terenului cu acte că tratare montaj și contract EON pe numele dumneavoastră
La RAOGIepa) se schimbă contactul (numele)
Terenul se afla pe colț și poartă la 2 intrări

Fii sociabil,
distribuie anunțul prietenilor tăi

Localizare anunț

400 m² teren intravilan - Baza

storia

Anunțuri - Anunțuri rezidențiale - Companii - Blog - Creditare - Carburanți de benzină

Căutăm mai: Adăugă anunț

Inapoi la lista

Teren de vanzare - Dacia (județul) - Baza - Teren intravilan 400 MP Calea Republicii

32.000 €

32.000 €

Vizionare la distanță

Importanță

KIWI FINANCE



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

