



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 270 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-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Primăverii nr. 1, în suprafață de 20,00 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 U.A.T. Bacău cu nr. 112788/ PM /10.02.2022, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2021;
- Referatul nr. 134981 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-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Primăverii nr.1, în suprafață de 20,00 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 135908/19.04.2022;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 135910/1/19.04.2022;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 135910/2/19.04.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 331/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 331/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 285/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 322/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 391/29.06.2022 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 20,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Primăverii nr.1, având CF nr.63314, nr. cadastral 7710, teren ocupat de o construcție spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei Lăcătușu Mihaela.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 25 din 02.02.2022 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL 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 4.060,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitbil 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, corresponding to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

ANEXA LA HCL nr. 270
din 30.06.2022

Raport de Evaluare nr. 25 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 20,00 mp., situat în municipiul Bacău, str. Primăverii nr.1, CF nr.63314, nr.cadastral 7710



PRESEDINTE DE SEDINTA
GHIORGHE HULUTA

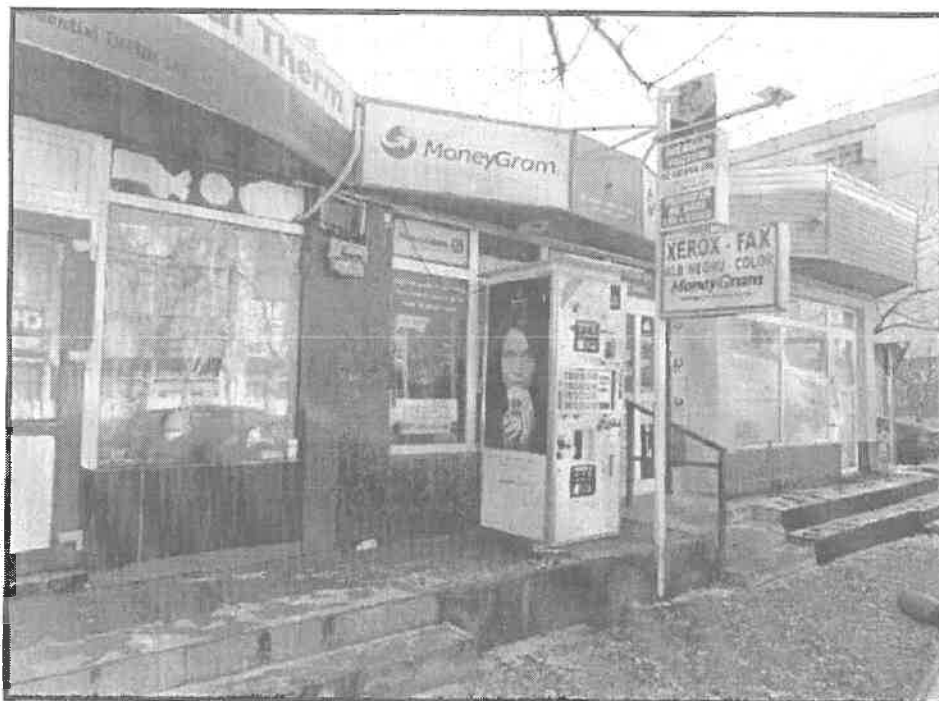
CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

ȘEF SERVICIU
BARDAȘU CRISTINA

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Post Andrei Muresanu, nr 7 Bacau, 600005; tel: 0726730870 / 0749588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 25/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. PRIMAVERII, NR. 1, 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 proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Primaverii nr. 1, jud. Bacău, în suprafața de 20,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 7258/27.01.2022, având nr. cadastral 7710. Teren, ce face obiectul evaluării este în proprietatea privată a Municipiului Bacău, fiind închiriat către D-na Lacatusu Mihaela, conform Contractului de închiriere nr. 145171/8111/04.03.2019.

Evaluarea s-a realizat la data de 21.01.2021 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.

Inspecția 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 Bacău – Domeniul 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.

Rezultatul evaluării

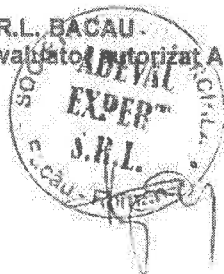
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 21.01.2022 este :

V_{teren} – 20,00 mp - Bacău, str. Primaverii, nr. 1 = 20.076,00 lei, respectiv
V_{teren} – 20,00 mp - Bacău, str. Primaverii, nr. 1 = 4.060,00 euro (203,00 euro/mp)

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluat 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.
- 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 proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI**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 autorizatia nr.0649, specializata în servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. 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-asociei>). Afirmările 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 si a utilizatorilor desemnati

În conformitate cu Contractul de prestari servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiului Bacau, 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 evaluarii

Evaluarea, s-a realizat 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. 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 Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Primaverii, nr. 1, în suprafața de 20,00 mp, având nr. cadastral 7710 și CF nr. 63314. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluarii proprietatea imobiliara în suprafața de 20,00 mp este inchiriat de Municipiului Bacau catre D-na Lacatusu Mihaela, conform Contractului de incheiere nr.145171/8111/04.03.2019.

Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata în capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, 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 închiriere nr. 145171/8111/04.03.2019;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7258/27.01.2022;
 - Plan topografic pus la dispoziție de Beneficiar;

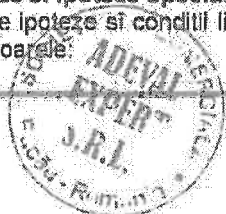
Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție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

- 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 ediția 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 și ipoteze speciale

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



1.10.1. Ipoteza:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- 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 inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în 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 dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, incluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.

1.10.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitoului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;



- 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 suprafetelor de teren in suprafata de 20,00 mp, avand nr. cadastral 7710, aflate in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren se afla intabulata o constructie – spatiu comercial, proprietar fiind D-na Lacatusu Mihaela
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza Planului topografic pus la dispozitie 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 terț 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 partiile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate 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, calculului 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. Primaverii, nr. 1, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de închelare nr. 145171/8111/04.03.2019;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7258/27.01.2022;
- Plan topografic pus la dispoziție de Beneficiar;

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 pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediană a orașului, în zona de nord a orașului, vis a vis de complexul comercial "ARENA MALL". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de nord a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediană a mun. Bacau, respectiv zona strazii Stefan cel Mare.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

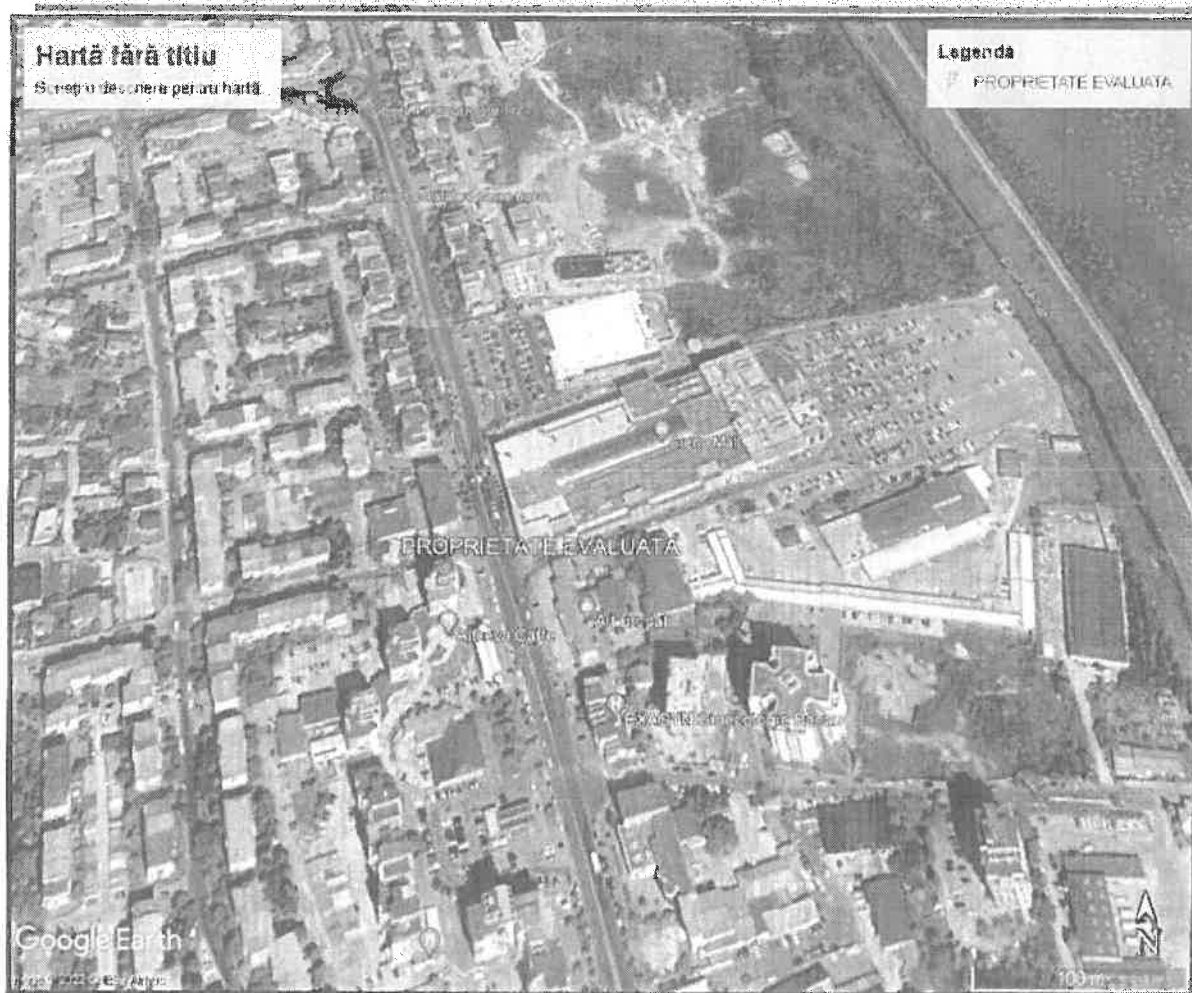
Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediană a orașului, la distanța de ~ 3 km de Primăria Municipiului Bacau, în zona complexului comercial "ARENA MALL". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial și comercial, format din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4SI P+10 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 Stefan cel Mare 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 înfrumusetare, etc).



15



2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 20,00 mp, avand nr. cadastral 7710, 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. Primaverii, nr. 1, fiind ocupat in intregime de o constructie - spatiu comercial aflat in proprietatea lui D-nei Lacatusu Mihaela. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in zona „AREMA MALL”, la aproximativ 3 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Primaverii. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. Primaverii;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: spatiu comercial
- la vest: spatiu comercial.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata (dreptunghiulara), avand un grad de organizare bun, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Primaverii. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, avand numarul cadastral 7710-C1, proprietatea D-nei Lacatusu Mihaela.



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 înăsprirea 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 cladiri nerezidențiale a scăzut cu 0,4%. Pe elemente de structura, 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 Statistica (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

Ofertanții de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru vânzare, la nivelul mun. Bacau, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit. De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

Referitor la acest segment al ofertei se impun următoarele comentarii:

- acestea sunt în general construite pentru utilizări specifice industriale, după tehnologiile anilor '60-'70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentări legate strict de destinația inițială a clădirii și posibilități minime de recompartimentare;
- închiderile și tamplăria nu permit o termoizolare corespunzătoare a spațiilor ceea ce implică costuri foarte ridicate pentru încălzire, datorită pierderilor energetice semnificative;
- clădirile sunt situate în general în incinte de mari dimensiuni ale întreprinderilor, cu posibilități minime (sau fără posibilități) de delimitare independentă și acces individual;
- dotările cu utilități sunt realizate prin intermediul rețelelor de incintă a întreprinderilor, separarea fiind dificilă sau necesitând costuri ridicate.

O analiză a prețelor terenurilor intravilane situate în zona semicentrală și centrală la nivelul municipiului Bacau, este prezentată în cele ce urmează:

Nr. crt.	Locație	Zona	Caracteristici	Preț ofertă (euro /mp)	Tip tranzacție
1.	Mun. Bacau, str. Miron Costin, zona "Zimbru".	central	Teren intravilan, S = 176mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății.	273,00	ofertă de vânzare
2.	Mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora.	central	Teren intravilan, S = 521mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	225,00	ofertă de vânzare
3.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghiocelilor, zona "Căminul de bătrani".	central	Teren intravilan, S = 535mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	183,00	ofertă de vânzare
4.	Mun. Bacau, str. Avram Iancu, zona Garli, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 470mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății.	223,00	ofertă de vânzare
5.	Mun. Bacau, str. Banatului, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 276mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății.	217,00	ofertă de vânzare
6.	Mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 675mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	237,00	ofertă de vânzare
7.	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1137mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	240,00	ofertă de vânzare
8.	Mun. Bacau, str. Ștefan cel Mare, zona Arena Mall, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	228,00	ofertă de vânzare
9.	Mun. Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	210,00	ofertă de vânzare

10.	Mun. Bacau, str. Alesu Parcului, Jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 665mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	210,00	oferta de vanzare
11.	Mun. Bacau, str. Mioritel, 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 = 877mp, 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 Babes, 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 investitiilor.

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, desi vor cumpara in scop speculativ. Evident ca aceste doua categorii de investitori trebuie sa



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 pietei

Pentru proprietati imobiliare de tipul celor analizate, raportul cerere – oferta este relativ echilibrat, ambele componente ale pietei putând fi considerate la nivelul zonei reduse ca si volum al sumelor tranzactionate, nivelul tranzactiilor fiind destul de redus pentru a oferi informatii clare asupra preturilor practicate. Din acest motiv consideram faptul ca proprietatile evaluate au un grad mediu de vandabilitate pe o plata inca in stagnare si afectata in prezent de pandemia Covid 19 existenta.

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, proprietatile oferite fiind în număr relativ limitat. Chiar dacă există o oarecare cerere pentru proprietati similare în zona, pe fondul lipsei de lichiditati, exista un dezechilibru între cerere si oferta, în sensul devansarii cererii de catre 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 Evaluatorilor 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 la 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, service calculatoare, salon 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 (rezidențială/comercială);
- utilizarea, îndeplinește condiția de fizic posibilă - localizarea, mărimea și dotarea cu utilități a amplasamentului sunt în concordanță cu cerințele unei dezvoltări comerciale;
- criteriul fezabilă financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare acopera 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, ducând la o valoare de piață a proprietății similară cu valoarea obținută din vânzare;

- 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

Pomind 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 proprietății imobiliare aflată în patrimoniul Municipiului Bacău au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Ștefan cel Mare, zona Arena Mall, în suprafața de 620,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 260,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Ștefan cel Mare, zona Arena Mall, în suprafața de 219,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 228,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.romimo.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. 22 Decembrie, în apropierea blocului "2 Andrei", în suprafața de 50,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 210,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.olx.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

1. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-au ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea terenurilor influențează valoarea proprietății, astfel comparabilele 1 și 2 au fost ajustate negativ cu un procent de 5%, fiind superioare subiectului;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 100 mp afectează prețul unitar cu ± 5 euro/mp;
4. Din punct de vedere al accesului la proprietate, toate comparabilele au fost ajustate negativ, fiind considerate superioare, accesul la acestea făcându-se din strada principală, în timp ce accesul la subiect se face dintr-o stradă secundară.
5. Utilitățile influențează valoarea proprietății. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, acestea fiind inferioare subiectului, luând în calcul un cost mediu de 40 euro/ml/rețea raportată la suprafața comparabilei pentru racordarea la utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze).
6. Forma terenului influențează valoarea proprietății. Întrucât terenul supus evaluării are o formă regulată, comparabila 2 a fost ajustată pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioară subiectului. Comparabilele 1 și 3 sunt similare subiectului și nu au suferit ajustări.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mică corecție.

Desfășurarea calculelor și corecțiile efectuate sunt prezentate în 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 revizuirea 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:

$V_{\text{teren}} = 20,00 \text{ mp} \cdot \text{Bacau, str. Primaverii, nr. 1} = 20.076,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} = 20,00 \text{ mp} \cdot \text{Bacau, str. Primaverii, nr. 1} = 4.060,00 \text{ euro (203,00 euro/mp)}$

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 corectate 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 – ediția 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 ANEVAR



Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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



VALOARE TEREN LOC. BACAU, STR. PRIMAVERII NR.1, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	loc. Bacau, str. Primaverii, nr.1, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Stefan cel Mare (zona Arena Mall), jud. Bacau	loc. Bacau, str. Stefan cel Mare (zona Arena Mall), jud. Bacau	loc. Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau
Prezentarea informatiilor comparabile		www.stofa.ro	www.romimo.ro	www.glx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		260,00	228	210
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		260,00	228,31	210,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		260,00	228,31	210,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		260,00	228,31	210,00
Conditii ale platei	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		234,00	205,48	189,00
Cheltuieli dupa cumparam				
Corectie	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret corectat		0,00%	0,00%	0,00%
		234,00	205,48	189,00
Corectii pentru:				
Amplasament	loc. Bacau, str. Primaverii, nr.1, jud. Bacau	mai bun	mai bun	similar
Corectie				
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	0,00%
Suprafata teren proprietate (mp)	20,00	-11,70	-10,27	0,00
Corectie		620,00	219,00	50,00
Valoare corectie		-30,00	-9,95	-1,50
Acces	din strada secundara			
Corectie	mai bun	-30,00	-9,95	-1,50
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Utilitati	apa, energie electrica, gaz metan, canalizare	-11,70	-10,27	-9,45
Corectie				
Valoare corectie		la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Forma terenului	regulata	2,58	7,31	32,00
Corectie		2,58	7,31	32,00
Valoare corectie		0,00%	neregulata	regulata
TOTAL CORECTII		0,00%	10,00%	0,00%
PRET CORECTAT		0,00	20,55	0,00
Numar corectii		-50,82	-2,64	21,05
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit		183,18	202,84	210,05
Valoare teren (euro) rotunjit		5	6	4
Valoare totala teren (lei) rotunjit		203,00		
		4.060,00		
		20.076,00		



SC CONF 27.04.18
13,8 cup.

Primarul
Municipiului 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.

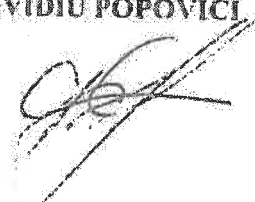
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



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.

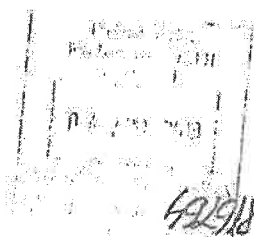
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GĂTU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



5/10/10 10:10:10-2





CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 145171/ 8111 din 04.03.2019

Inloc. contr. nr. 145147/ 7423/ 18.03.2016- Lacatusu F. / Bucataru M.

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. MUNICIPIUL BACAU, Unitate Administrativ Teritoriala, reprezentat prin autoritatea executiva, Primarul Municipiului Bacau- COSMIN NECULA, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, judetul Bacau, in calitate de LOCATOR/ PROPRIETAR, pe de o parte, si

2. LACATUSU MIHAELA cu domiciliul in Bacau, str. Alexandru cel Bun nr.11, sc.A, ap.8, Cod numeric personal 2630901040028, posesor al B.I./ C.I. seria Z.C. nr. 173772, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 21.03.2016, in calitate de LOCATAR/ CHIRIAS pe de alta parte, in baza cererii nr. 17125/ 18.01.2019, a contractului de vanzare-cumparare nr. 3385/ 17.12.2018 si a fisei tehnice nr.17125/ 2192/ 28.02.2019 - Anexa nr.1, a intervenit prezentul "CONTRACT DE INCHIRIERE".

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de inchiriere consta in predarea, respectiv preluarea folosintei suprafetei de 20,00 mp teren, situata in Bacau, str. Primaverii nr.1 cu destinatia spatiu comercial.

Art.2.

2.1. Predarea -primirea terenului se face in baza unui proces-verbal - Anexa nr.1, semnat de ambele parti la data incheierii prezentului contract de inchiriere.

2.2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se considera facuta la data la care s-a obtinut autorizatia de construire pentru amplasamentul provizoriu ori, in lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat constructia.

III. TERMENUL CONTRACTULUI:

Art.3.

3.1. Termenul inchirierii este de la data de 01.01.2019 pana la data de 31.12.2019 dar nu mai mult de 1 (un) an. La sfarsitul acestei perioade, proprietarul si locatarul pot prelungi termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Dacă, după împlinirea termenului, chiriasul continuă să dețină bunul, fără vreo împotrivire din partea proprietarului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi (operează tacita relocatiune).

3.3. La incetarea contractului de inchiriere, chiriasul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele parti, cel puțin in aceleasi conditii de calitate ca si la preluare.

3.4. Termenul stabilit la art. 3.1 poate fi intrerupt cand eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi instiintat de acest lucru si are dreptul la restituirea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.

IV. PRETUL:

Art. 4. Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2019 este de 147,00 lei/mp/an in total de 2.940,00 lei/an conform H.C.L. nr.520/ 21.12.2018- Anexa nr.10.

Art.5. Chiriasul se obliga sa achite *debitul restant* cu titlu de chirie astfel:

Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2018 este de 145,00 lei/mp/an in total de 2.900,00 lei/an conform H.C.L. nr.467/ 28.12.2017 completata prin H.C.L. nr. 3/ 12.01.2018. Pentru perioada 17.12.2018- 31.12.2018 suma de plata este de 121,00 lei si se va achita in termen de 60 (saizeci) zile de la data incheierii prezentului contract de inchiriere, fara ca aceste sume sa fie generatoare de penalitati / majorari de intarziere. In caz contrar sumele respective vor deveni exigibile si vor face obiectul executarii silit.

Art. 6. Pretul chiriei poate fi modificat prin Hotarari ale Consiliului Local al municipiului Bacau.

V. PLATA CHIRIEI:

Art. 7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau sau in contul RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacau.

Art. 8. Plata chiriei pentru anul in curs se va face pana la data de 31 martie. In cazul in care termenul contractului se prelungeste, termenul pentru plata chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotarat prelungirea.

Art. 9. Pentru nerespectarea obligatiilor asumate de chirias prin contract, referitor la termenul de plata al chiriei, acesta datoreaza penalitati de intarziere de 1% din cuantumul obligatiilor principale neachitarii in termen, calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv. Cuantumul penalitatilor de intarziere se va modifica conform legislatiei in vigoare, la momentul calcularii acestora.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI:

Art. 10.

a) Sa predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, fisă tehnica sau alte documente care atesta predarea terenului.

b) Sa notifice in scris orice modificare intervenita cu privire la prezentul contract si la clauzele contractuale in termen de 30 de zile de la aparitia modificarii.

c) Sa urmareasca modul in care este folosit terenul.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI:

Art. 11.

a) Sa foloseasca terenul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazuta in contract si autorizatiei de construire, dupa caz.

b) Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenul stabilit in prezentul contract.

c) La somatia proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lasa terenul liber de constructie, in termenul stabilit prin somatie, in caz contrar locatorul (proprietarul) va trece la desfiintarea constructiei pe cale administrativa, fara emiterea unei autorizatii de desfiintare si fara sesizarea instantelor de judecata, pe cheltuiala locatarului.

d) In cazul in care locatarul nu a obtinut autorizatia de construire (atunci cand se impune obtinerea acesteia) sau nu executa constructia in termenul prevazut in autorizatia de construire, prezentul contract se reziliaza de drept fara alte proceduri prealabile (notificari sau alte adrese oficiale) cu obligatia locatarului de a lasa liber terenul de orice sarcini.

e) Sa permita proprietarului sa controleze periodic modul in care este folosit terenul inchiriat.

f) Locatarul (chiriasul) este obligat sa achite contravaloarea chiriei plus penalitatile aferente, pana la data restituirii (predarii) efective catre locator (proprietar) a bunului inchiriat.

Art. 12. Chiriasul este obligat sa respecte prevederile legale in vigoare referitoare la protectia mediului

Art. 13. In cazul in care locatarul doreste rezilierea contractului, va notifica in scris locatorul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile inainte, urmand ca preluarea terenului de catre locator sa se faca pe baza de proces verbal de predare - primire.

Art. 14. Neplata chiriei, a majorarilor sau/si penalitatilor de intarziere in termenul stabilit, conduce la rezilierea contractului si la desfiintarea constructiei amplasata provizoriu.

Art. 15. Pe toata durata inchirierii, locatarul trebuie sa fie cu obligatiile de plata catre bugetul local achitate in termen.

VIII. SUBINCHIRIEREA

Art. 16. Subinchirierea terenului, in tot sau in parte, va fi permisa numai cu acordul scris al proprietarului si in conditiile stipulate de catre acesta.

IX. ALTE CLAUCZE

Art. 17. Locatorul isi rezerva dreptul sa initieze procedura de incetare a contractului de inchiriere chiar si inainte de termen in cazul in care terenul inchiriat urmeaza a fi folosit in interes public, concesiionat sau retrocedat.

Art. 18. Prezentul contract inceteaza de drept in urmatoarele cazuri:

- a) expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare -primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;
- b) la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;
- c) in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract.
- d) nerespectarea clauzelor prevazute in art. 5 si art. 8. din contract.

X RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art. 20. Forta majora, asa cum este acesta definita de lege, apara de raspundere pe oricare din parti, cu conditia notificarii in 15 (cinsprezece) zile de la producerea evenimentului.

XII LITIGII

Art. 21. Litigiile de orice fel, decurgand din executarea contractului, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele de judecata competente.

XII. DISPOZITII FINALE

Art. 22. In temeiul art. 1798 Noul Cod Civil prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele si modalitatile stabilite prin contract.

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 4 (patru) exemplare originale, din care 3 (trei) exemplare pentru locator (1.ex.D.I.T.L., 1 ex. Compartiment Evidenta Incasari Debite- Directia Economica) si 1 (unu) pentru locatar.

LOCATOR
PRIMAR
COSMIN NECULA

LOCATAR

LACATUSU MIHAELA

Directia Juridica si Administratie Locala
Vizat pentru legalitate
Cons. Juridic- Robert Sraer

Arhitect Sef
Arh.-Diana Mihaela Marin

Director Executiv Adjunct
Ing. Cristina Buzdugan

Compartiment Evidenta Contracte
Ec. Cristina Popa



492 918



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63314 Bacău

Nr. cerere	7258
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare 100111700943	



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24374

Adresa: Loc. Bacau, Str Primaverii, Nr. 1, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 7710	20	Constructia C1 inregistrata in CF 63314-C1;

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
2672 / 10/02/2004		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BACAU	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24374)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
26257 / 08/04/2019		
Act Administrativ nr. Contract de Inchiriere 145171/8111, din 04/03/2019 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C3	Se noteaza drept de folosinta (inchiriere) pentru perioada de 1 (un) an incepand cu data de 01.01.2019 pana la data de 31.12.2019	A1
	1) LACATUSU MIHAELA	



29

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 7710	20	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	20	-	-	-	

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

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
IRINA POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63314-C1 Bacău

Nr. cerere 7258
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011700943



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 24374

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 7710-C1	Loc. Bacău, Str. Primaverii, Nr. 1, Jud. Bacău	5. construita la sol: 20 mp; SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6380 / 24/02/2010		
Hotarare Judecatoreasca nr. Incheierea judecatorului delegat al ORC nr.8967, din 02/09/2009 emis de de pe langa TRIBUNALUL BACAU (Certificat constatator nr. 5720/18-02-2010 emis de ORC; certificat constatator nr. 4810/11-02-2010 emis de ORC; Certificat de inscriere mentiuni nr. 48112/02-09-2009 emis de ORC:);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) BUCATARU M. MIHAELA	A1.1
95163 / 18/12/2018		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3385, din 17/12/2018 emis de Zaharia Elena;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) LACATUSU MIHAELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 7710-C1	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 20 mp; SPATIU COMERCIAL

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

Data eliberării,

___/___/___

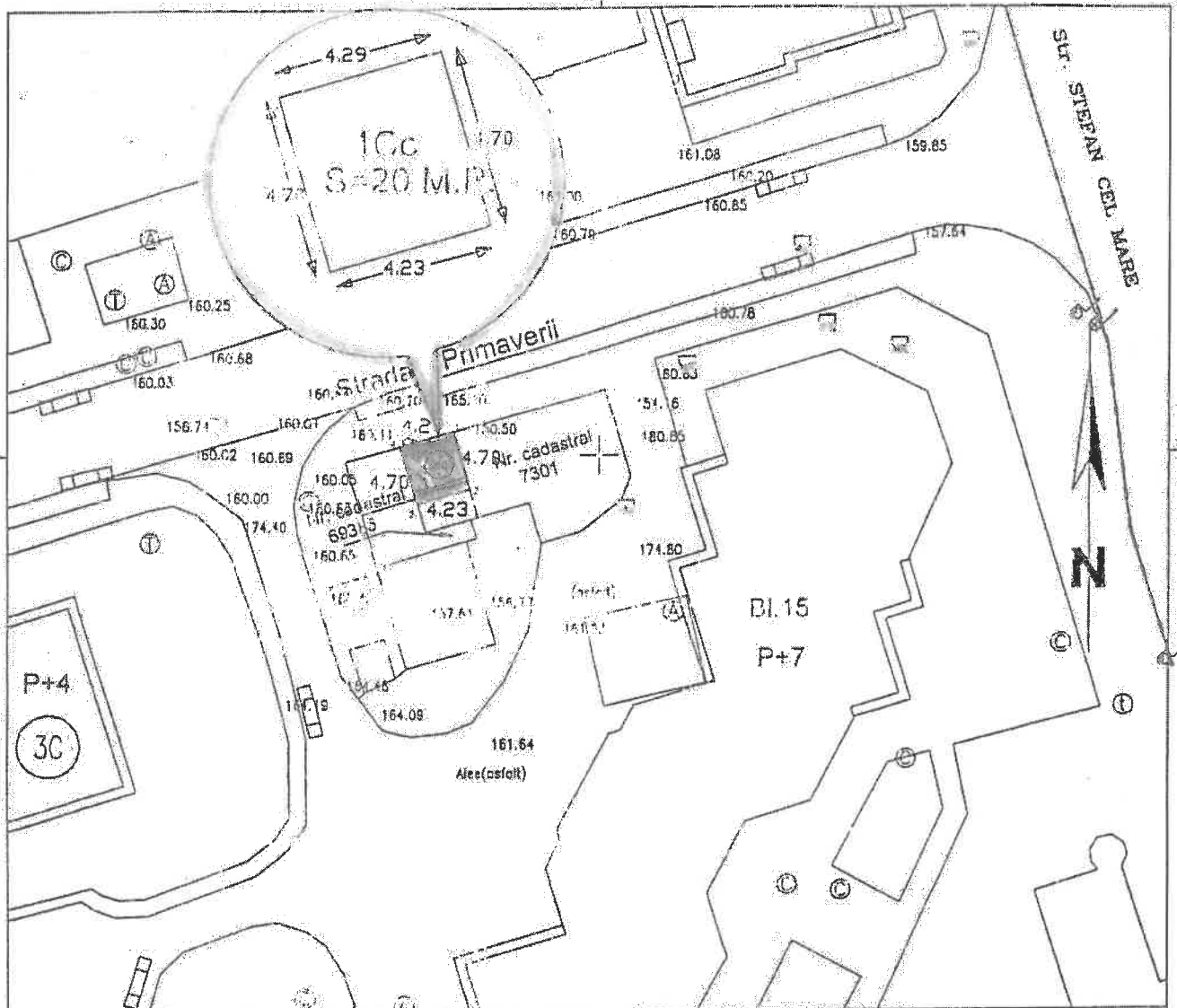
Asistent Registrator,

IRINA POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Legenda: Nr. Cadastral 7710

Teren propus pentru inchiriere - S= 20 m.p.

Nota: Pe terenul propus pentru inchiriere
se afla un spatiu comercial
in suprafata utila de 14.08 M.P.

Parceta (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	556201.835	646738.819	4.702
2	556197.316	646740.119	4.230
3	556196.166	646736.048	4.700
4	556200.666	646734.691	4.290
S(1)=20.03mp P=17.923m			

ARSEN C-LIN Autorizatie cal. P.T. Seria BC Nr. 207		Denumire proiect INCHIRIERE TEREN		Proiect nr.1/2019
Adresa:		Municipiul Bacău Strada Primaverii, nr.1 Judetul Bacău		
Semnatura:		Beneficiar: LACATUSU MIHAELA		FAZA: INCHIRIERE
Data: 2019		Scara: 1:500		PLANSA: A1
Proiectat:		Titlul plansei: PLAN TOPOGRAFIC		
Desenat:		Ing Arsen C-Lin		
		Ing Arsen C-Lin		

storia

Anunturi • Anunțuri imobiliare • Companii • Blog • Creditare • Cartofia de binișe

Contul meu Adauga anunț

Inapoi la lista Teren de Vanzare > Bacau > Iedea > Bacau > Teren intravilan Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau

Ionica
Agent
0750 427 703

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Mi tu te rog.

Ordonare: Pret cresc./ Descr. desc.

260 €
0 E/m²

Prezentare generala

Suprafata teren: 620 m²

Rapoartaza

Teren intravilan Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau

260 €

260 €

Prezentare generala

Suprafața terenului: 620 m²

Descriere anunt

Vând suprafața teren intravilan pe strada Ștefan cel Mare.

#suprafata 620 metri

Terenul se afla la câțiva pași de Arena Mall!

Toate acte a la zi.

Pret este negociabil!

260 Euro metrul pătrat.

Harta

COMPARABILE FOLOSITE

romimo.ro

Vand teren zona arena mall 50 000 EUR

0749846772

Adauga agent

Titlu

Faceta

Vezi toate anunturile

Urmareste

Papa Florin

Acest site utilizeaza cookie-uri

Alte site

romimo.ro

Specificatii

Suprafata terenului 2190m²

Descriere

Vand 119 m² teren pe strada Bulevardului, in zona de Arena Mall, in spatele terenului de fotbal de la stadionul S.E.U. Sfantul Spiridon C.N.F.A. C.U. L.P.T.E. Terenul este destinat constructiei unui centru de antrenament pentru fotbal.

Anunturi recomandate

publi24.ro

Vanzator

ionutmlron1203
Profil publicat recent
[Vezi profilul complet](#)

Mai multe scrisori de scutit
vanzator

0753 425 668 **Trimite mesaj**

Localizare:

Bacau,
Bacau.

“我好像做梦”

5414 DE LA 525

PROMOVUJTE

REALIZAREA

Pericarditis

1990年1月1日

SLD:af:8 x 1 50-4

P. CLX: Vinde-ti masina cu 0 eforti

0753-435-066

Agency is data:

Agency is data:

Accept: si une e variante auto)

• Proprietar, va să te en la stăua printre cei care au accesul este direct din stăua!

Este pe strada 22 Decembrie

• Titrant: 50 ml of 3 drops of 0.001 M solution of 2,4-DNP

* Este informe no es el garc d'interior

There are 14 lines in

10/27/2008 5 PM

* Dăruirea este scrisă și pentru vanitate: scrie căsătoria, scrie proprietate etc.

Pretul este usor negociabil.

075-425-578

2003 2003



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

