



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 271 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 birou, situat în municipiul Bacău, str. Banatului nr. 18, în suprafață de 13,18 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. 135025 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 birou, situat în municipiul Bacău, str. Banatului nr.18, în suprafață de 13,18 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 136289/ 20.04.2022;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 136290/1/ 20.04.2022;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 136290/2/ 20.04.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 332/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 332/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 286/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 323/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 392/29.06.2022 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 13,18 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Banatului nr. 18, având CF nr. 74771, nr.cadastral 74771, teren ocupat de o construcție-extindere birou, aflat în proprietatea S.C. CONTPREST S.R.L., reprezentată de doamna Grozavu Cornelia-administrator și asociat unic.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 07 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 2.478,00 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 Serviciului 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**

Raport de Evaluare nr. 07 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 13,18 mp, situat în municipiul Bacău, str. Banatului nr.18, CF nr.74771, nr.cadastral 74771

**PRESEDINTE DE SEDINTA
GHIORGHE HULUTA**



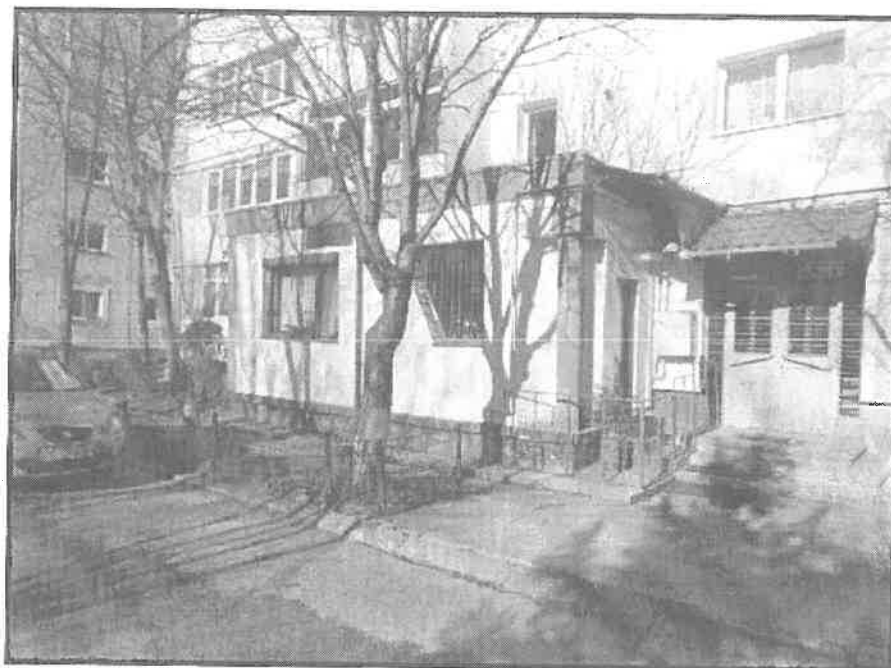
**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

**ŞEF SERVICIU
BARDASU CRISTINA**

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr 7 Bacau, 600005, tel. 0726730670 / 0745588047
C.U.J. 36392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 07/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. BANATULUI, NR. 18, 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. Banatului nr. 18, jud. Bacau, in suprafata de 13,18 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si CF 74771, avand nr. cadastral 74771. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre soc. CONTPREST SRL, conform Contractului de concesiune nr.13977/16.05.2005.

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

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 21.01.2022 + 02.02.2022. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 21.01.2022. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 21.01.2022, respectiv: 1 EURO = 4,9449 RON.

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentatiile puse la dispozitie de beneficiar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuata la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 21.01.2022 este :

Vteren - 13,18 mp - Bacau, str. Banatului, nr. 18 = 12.253,00 lei, respectiv
Vteren - 13,18 mp - Bacau, str. Banatului, nr. 18 = 2.478,00 euro (188,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 21.01.2022, urmand a fi corectate ori de cate 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.
- 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 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-asociei>). 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 si 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 buna 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 asuma 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. Banatului, nr. 18, în suprafața de 13,18 mp. Terenul se află în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 13,18 mp este concesionată de Municipiul Bacău către soc. CONTREST SRL, conform Contractului de concesiune nr.13977/16.05.2005.

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 – 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.

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de buna 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. 13977/16.05.2005;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7222/27.01.2022;
 - Documentație cadastrală nr. 74771;

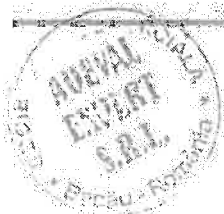
Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție 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. 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 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 detinute 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 cunoștința. 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 capitolului 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 și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

1.10.3 Ipoteze speciale

- Evaluarea suprafeței de teren în suprafața de 13,18 mp, aflate în proprietatea Municipiului Bacău a fost făcută în ipoteza ca terenul este liber, deși pe acest teren se afla este construit o extindere birou, proprietar fiind soc. CONTREST SRL, conform extras carte funciara nr. cerere 7222/27.01.2022.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută pe baza documentație cadastrală nr. 74771, prezentată de Beneficiar.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

Deasemenea, Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terță parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, în afara celor prevăzute în mod expres în Contractul de prestări servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificate și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referință la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referințe anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

În elaborarea Raportului de evaluare s-au avut în vedere respectarea următoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.
- Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimată.



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. Banatului, nr. 18, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 13977/16.05.2005;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7222/27.01.2022;
- Documentația cadastrală nr. 74771.

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 mediana a orașului, în zona complexului comercial "Zimbru". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazii Miron Costin.

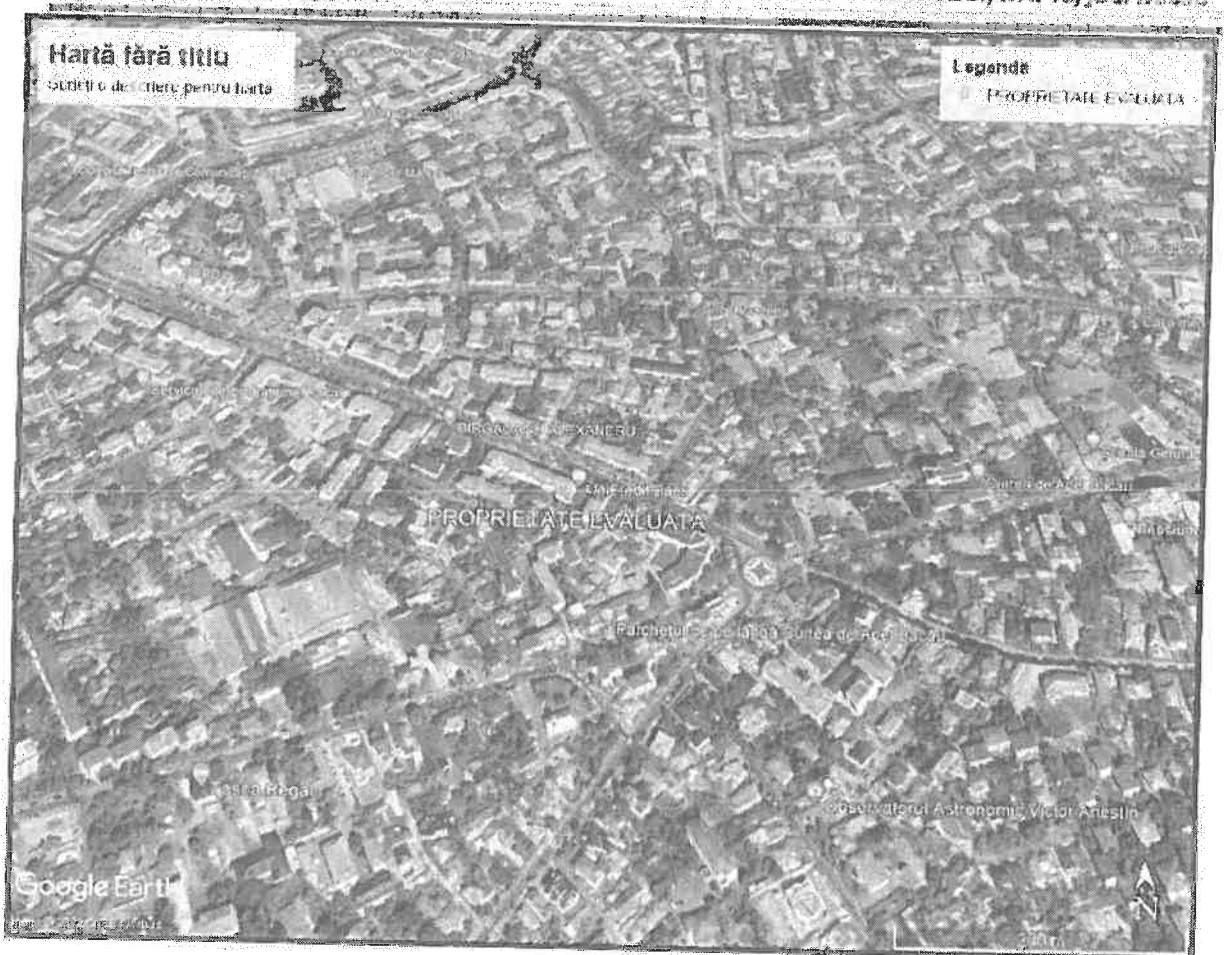
2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orașului, la distanța de ~ 3 km de Primăria Municipiului Bacau, în apropierea complexului comercial "Zimbru". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial, format din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și locuințe unifamiliale de tipul caselor/vilelor. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este redus.

În zonă se află:

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





2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 13,18 mp, 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. Banatului, nr. 18, fiind ocupat de o constructie - extindere birou, aflat in proprietatea lui soc. CONTREST SRL.

Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in apropierea restaurantului „RMB”, la aproximativ 3 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Banatului. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: str. Banatului;
- la est: teren domeniu public;
- la vest: teren domeniu public.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata (dreptunghiulara), avand un grad de organizare bun, accesul la proprietate realizandu-se din str. Banatului, aceasta strada facand legatura cu str. Mihai Eminescu. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie - extindere birou, aflat in proprietatea soc. CONTREST SRL.



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

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 termolizare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire, datorita pierderilor energetice semnificative;
- cladirile sunt situate in general in incinta de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime (sau fara posibilitati) de delimitare independenta si acces individual;
- dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor 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	Preț 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 Eliada, zona Cora.	central	Teren intravilan, S = 521mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	228,00	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghiocelilor, 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	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. Cituz, 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 = 1480mp, 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 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.

Oferita 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 locuinta, 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 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 trebuia 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 proprietăți 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 prețurilor 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 proprietăți similare în zonă, 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 Evaluatoarelor 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 participantii 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 ia 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, 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, servicii 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

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 proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietati comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Avram Iancu, zona Garii, acces din strada principala, in suprafata de 470,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 223,40 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Banatului, in suprafata de 276,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 217,39 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, zona Banca Nationala, in suprafata de 675,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 237,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii 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 1 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5% fiind inferioara subiectului iar comparabila 3 a fost ajustata negativ cu un procent de 15% fiind amplasata superior 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 ± 5 euro/mp;
4. Deschiderea la o cale de acces este un alt criteriu folosit la stabilirea valorii. Nu au fost efectuate ajustari intrucat toate comparabilele sunt similare cu subiectul.
5. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, acestea fiind inferioare subiectului, 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).
6. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Intrucat terenul supus evaluarii are o forma regulata, comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioara subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mica corectie.
Desfasurarea calculului si corectiile 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 pletel 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 ca 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 – 13,18 mp - Bacau, str. Banatului, nr. 18 = 12.253,00 lei, respectiv

V teren – 13,18 mp - Bacau, str. Banatului, nr. 18 = 2.478,00 euro (188,00 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 – 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 legătură cu bunurile evaluate.



VALOARE TEREN LOC. BACAU, STR BANATULUI NR.18, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	loc. Bacau, str. Banatului, nr.18, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Avram Iancu (zona Garii), jud. Bacau	loc. Bacau, str. Banatului, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.imobiliare.ro	www.imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		223,40	217,39	237
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		223,40	217,39	237,00
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Pret corectat		223,40	217,39	237,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		223,40	217,39	237,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		201,06	195,65	213,30
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00	0,00
Pret corectat		201,06	195,65	213,30
Corectii pentru:				
Amplasament	loc. Bacau, str. Banatului, nr.18, jud. Bacau	mai slab	similar	mai bun
Corectie				
Valoare corectie		5,00%	0,00%	-15,00%
Suprafata teren proprietate (mp)	13,18	10,05	0,00	-32,00
Corectie		470,00	276,00	675,00
Valoare corectie		-22,84	-13,14	-33,09
Acces	din strada principala	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Utilitati	apa, energie electrica, gaz metan, canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie		3,40	5,80	2,37
Valoare corectie		3,40	5,80	2,37
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Corectie		0,00%	0,00%	10,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	21,33
TOTAL CORECTII		-9,38	-7,34	-41,39
PRET CORECTAT		191,68	188,31	171,91
Numar corectii		4	3	5
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	188,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	2.478,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	12.253,00			



31.10.2018
B, 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. „f” 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.

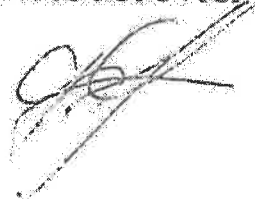


ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

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-GÂTLĂLĂR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



NOP. 112/10.11.2014-2



1375	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov, nr. 7-9 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1376	0	Teren concesionat	S=1,750mp, str. Pictor Aman, nr. 94 destinația: parcare auto	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1377	0	Teren concesionat	S=4,406mp, str. Izvoare destinația: baza prod. + depozite	1995	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1378	0	Teren concesionat	S=3,650mp, str. Pictor Aman, nr. 2 destinația: parcare auto	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1379	0	Teren concesionat	S=27,53mp, str. Pictor Aman, nr. 94D destinația: colă ind. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1380	0	Teren concesionat	S=25,91mp, str. Pictor Aman, nr. 94D destinația: colă ind. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1381	0	Teren concesionat	S=22,88mp, str. Pictor Aman, nr. 94D destinația: colă ind. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1382	0	Teren concesionat	S=27,78mp, str. Pictor Aman, nr. 94D destinația: colă ind. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1383	0	Teren concesionat	S=13,18mp, str. Banatului, nr. 18 destinația: ext. birouri	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1384	0	Teren concesionat	S=34,65mp, str. Nicolae Titulescu nr. 21 destinația: ext. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1385	0	Teren concesionat	S=2,45mp, str. Frasinului, nr. 4 destinația: ext. sp. prest	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1386	0	Teren concesionat	S=6,6mp, str. Mioriței, nr. 10 destinația: ext. sp. acces	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1387	0	Teren concesionat	S=6,16mp, str. Frasinului, nr. 4 destinația: ext. sp. prest.	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1388	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov 7-9 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1389			S=17,7mp, str. Livezilor, nr. 4		1	Domeniul privat al

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 13977 DIN 16.05 2005

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. CONTPREST S.R.L., cu sediul in judetul Bacau. Municipiul Bacau. STR. BANATULUI, BL. 18, SC. A, AP. 15, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J/04/747/2002, CUI R14976299, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, ulterior modificata si completata, a Legii nr. 219/1998 si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 77 din 31.03.2005, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului in suprafata de 13,18 m.p. situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. BANATULUI, NR. 18.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru EXTINDERE BIROURI, pe terenul aflat in continuarea proprietatii concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douazecisicinci) ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv 16-05 2005.

Durata de executie este de maximum 12 (doisprezece) luni de la data eliberarii autorizatiei de construire.

Art. 4 - Contractul de concesionare inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Partile pot prelungi contractul de concesionare cu o perioada egala cu cel multi jumatate din durata sa initiala.

In masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesionare, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de 4.566.409 (patrumilionacincisutesasezecisisasemii-patrusutenoua) lei/an, reprezentand taxa anuala de concesionare.

Art. 6 - Taxa de concesionare se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau, la inceputul fiecarui an fiscal.

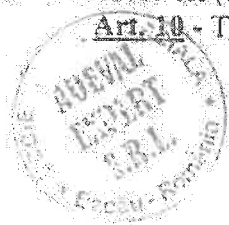
Art. 7 - Plata in avans a taxei de concesionare, exonereaza concesionarul de plata indexarii pentru perioada platita in avans. Prin intelegere intre parti, concesionarul va avea dreptul sa plateasca in avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Plata se poate face in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, sa se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limita 16-05 2005), garantia de concesionare in valoare de 4.566.409 lei (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal 2005 este indexata.



Confirma
original

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligatia sa notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu alta persoana juridica. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligena maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum 123.000.000 lei.

Art. 18 - In termen de 12 luni de la acordarea concesiunii, concesionarul are obligatia de a depune documentatia in vederea obtinerii autorizatiei de construire si sa inceapa lucrarile la obiectivul de investitie prevazut in contract.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesionare inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica, in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii, nu se percepe daune;
- g) alte cauze de incetare a contractului de concesionare, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Art. 20 - La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 21 - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, stabilite in prezentul contract de concesionare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 22 - La incetarea din orice cauza a contractului de concesionare, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza.



[Handwritten signature]



- a) BUNURI DE RETUR = TERENUL CONCESIONAT;
b) BUNURI DE PRELUARE = INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR;
c) BUNURI PROPRII = BUNURILE DE INVENTAR.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 24 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

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

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 27 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 28 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 30 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 31 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 32 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 33 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 34 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau STR. BANATULUI, NR. 18, cu suprafata de 13,18 m.p., s-a incheiat astazi 16-05-2005, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR

ROMEO STANARACHE

ARHITECT SEF, SILVIAN CORTEZ
DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE
DIRECTOR

SI RV. CONTRACTE, PASCAN SIMONA

VIZAT JURIDIC,
INTOCMIT, COSTRAS DANIELA

CONCESIONAR,

S.C. CONTRREST S.R.L.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74771 Bacău

Nr. cerere	7222
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare 100111685662	

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

Nr. CF vechi: 33412
Nr. cadastral vechi: 12300

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Banatului, Nr. 18, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	74771	13	Constructia C1 inscrisa in CF 74771-C1; Suprafata de teren este de 13,18 mp

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
15090 / 29/05/2006		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 33412) bun exclusiv	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
15090 / 29/05/2006		
Contract De Concesiune nr. 13977, din 16/05/2005;		
C1	Se noteaza dreptul de concesiune 1) SC CONTREST SRL, CIF:14976299 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 33412)	A1

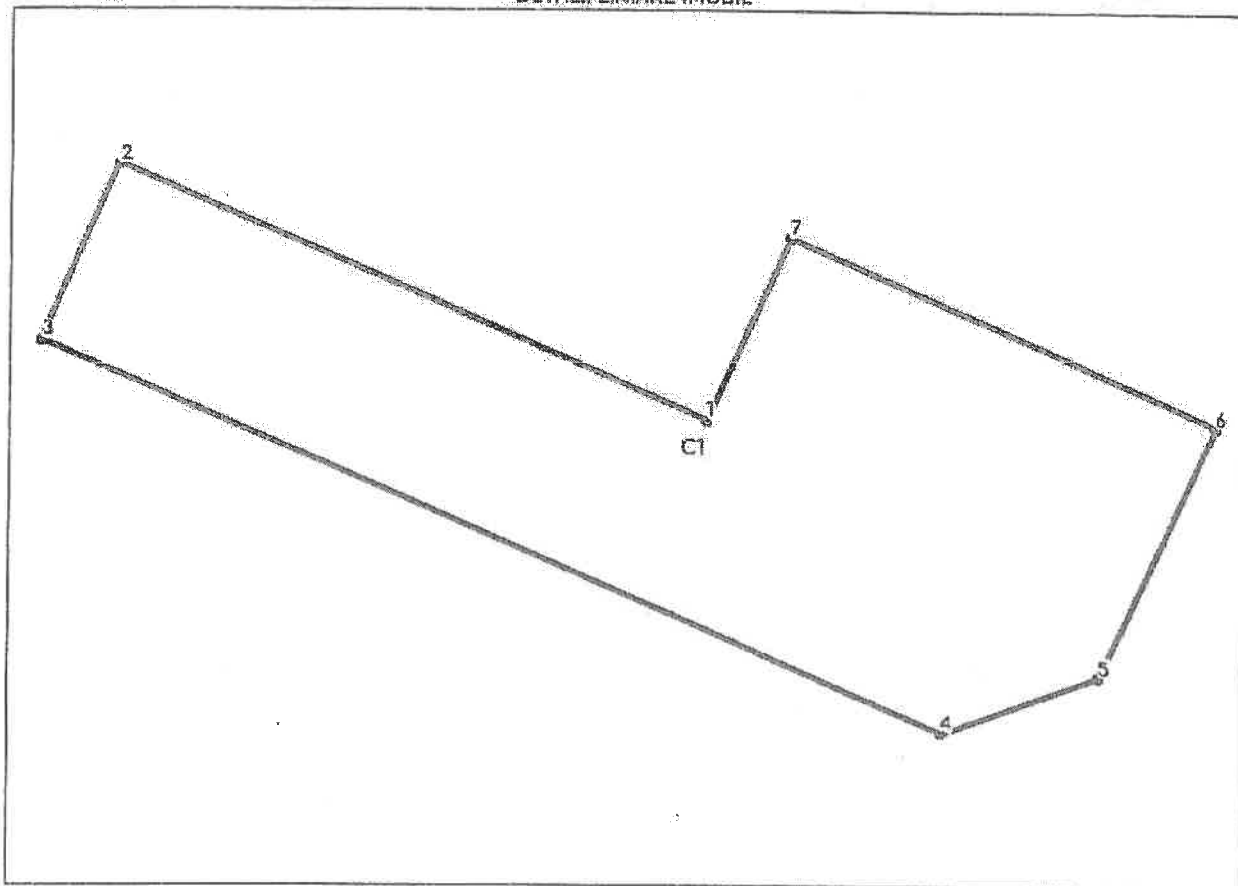
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74771	13	Suprafata de teren este de 13,18 mp

* 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	13	-	-	-	Teren proprietatea Municipiului Bacău concesionat de SC CONTREST SRL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4,284
2	3	1,3
3	4	6,555
4	5	1,109
5	6	1,869
6	7	3,1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74771-C1 Bacău

Nr. cerere 7222
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011685662



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	74771-C1	Loc. Bacau, Str Banatului, Nr. 18, Jud. Bacau	S. construita la sol:13 mp; Extindere si schimbare destinatie apartament in birou contabilitate, cu acces din exterior, categorie de importanta "C" normala, cu structura de rezistenta din cadre de B.A., inchideri din zidarie de caramida si tamplarie din PVC, acoperis tip terasa, invelitoare din membrana termosudabila + amplasare provizorie firma luminoasa, in suprafata constr. desf. de 19 m.p. din care 6 m.p. se afla sub protectia la sol a balcoanelor de la etajele superioare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21421 / 15/03/2016		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 20027, din 10/03/2016 emis de Primăria Municipiului Bacau (autorizație de construire nr. 279/11-07-2006 emis de Primăria Municipiului Bacau; proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 66/20-11-2007 emis de Consiliul Local Bacau - Politia Primariei 1);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) SC CONTPREST SRL, CIF:14976299	
	OBSERVATII: bun exclusiv	

C. Partea III. SARCINI.

Înscrieri 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	74771-C1	construcții anexa	13	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 13 mp; Extindere și schimbare destinație apartament în birou contabilitate, cu acces din exterior, categorie de importanță "C" normală, cu structură de rezistență din cadre de B.A., închideri din zidărie de cărămidă și tamplărie din PVC, acoperis tip terasă, înveliș din membrana termosudabilă + amplasare provizorie firmă luminoasă, în suprafața constr. desf. de 19 m. p. din care 6 m.p. se află sub proiecția la sol a balcoanelor de la etajele superioare.

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,
ELENA BRAILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	1.349

== 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 dezbaterăa 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,
ELENA BRAILA

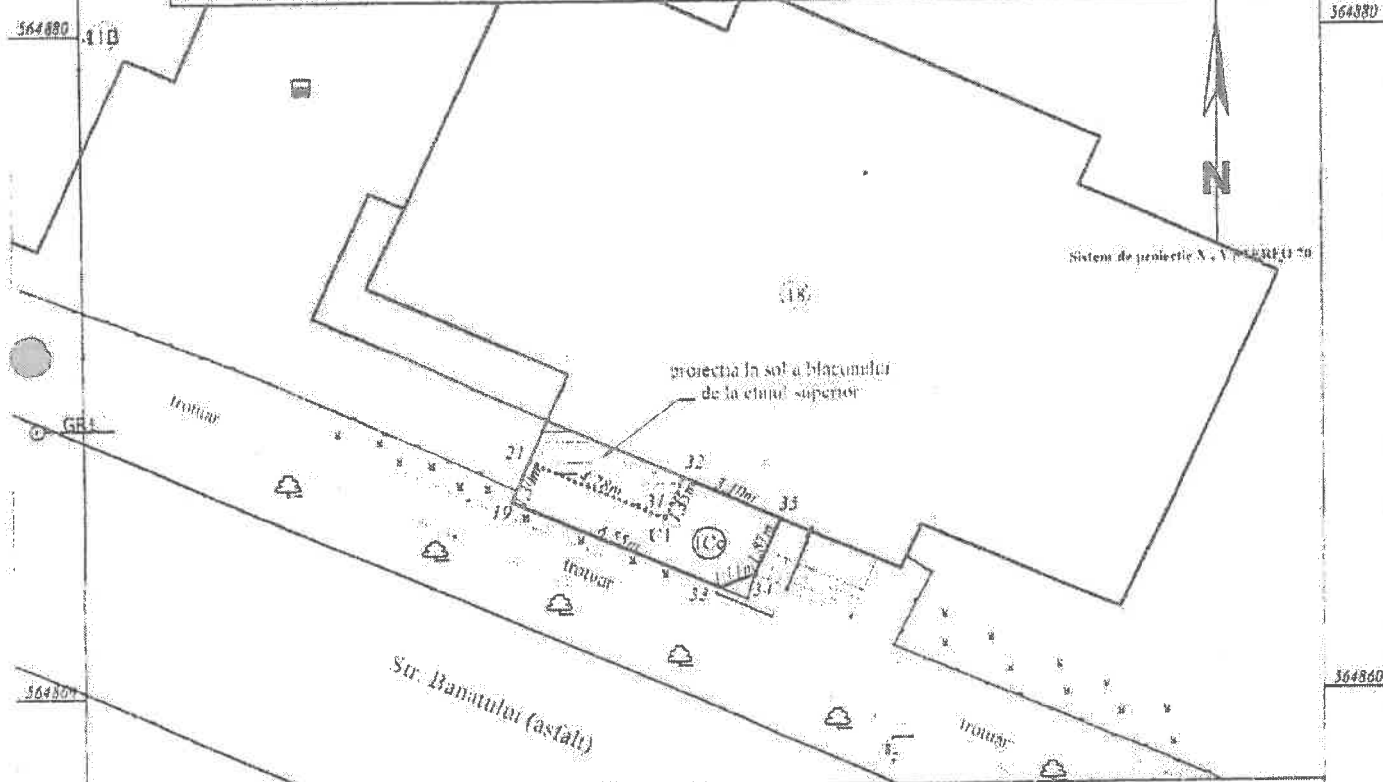
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:200

Nr. Cadastral 74771	Suprafata masurata a imobilului (m.p.) 13	Adresa imobilului Mun. Bacau, str. Banatului nr. 18
Nr. Cartea Funciara nr. 74771	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Mun. Bacau	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	13	Teren propriu, Municipiul Bacau, concesionat de SC CONTPREST SRL, situat sub extinderea biroului de contabilitate
Total		13	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	13	Extindere si schimbare destinatie apartament in birou contabilitate, cu acces din exterior, categorie de importanta "C" normala, cu structura de rezistenta din cadre de B.A., inchideri din zidarie de caramida si tamplarie din PVC, acoperis tip terasa, invelitoare din membrana termosudabila + amplasate prevazute firma limitansa, in suprafata constr. desf. de 19 m.p. din care 6 m.p. se afla sub protectia la sol a balconurilor de la etajele superioare.
Total		13	
Suprafata totala masurata = 13 m.p. Suprafata din aer = 13 m.p.			
Executant, S.C. GEO POINT EXPERTS S.R.L. P.F. Autorizata Ing. Lucian DRAGOMIRESCU Confirma executarea masuratorilor la teren, coroborandu-se cu inventarul documentar cadastral si corespundenta acestuia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: martie 2016		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila 21/02/2016	



364840

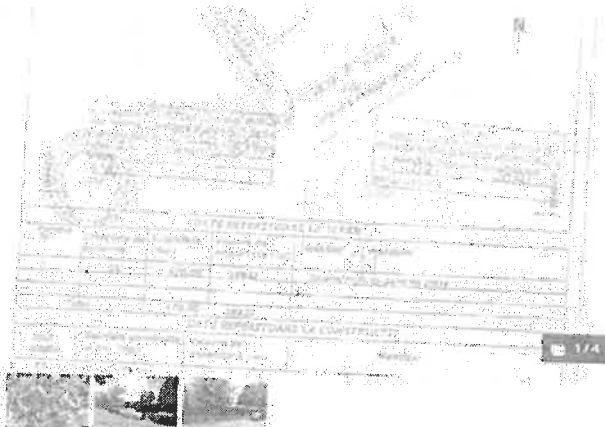
71

35

COMPARABILE FOLOSITE

storia Anunturi • Anunțuri imobiliare • Compara • Blog • Creditare • Cartelă de biniște

4. Inapoi la lista Te-ai conectat în Zona Garii, Avram Iancu 470 mp, deschidere stradala



105 000 €
223 €/mp

Prezentare generala
5.000 m² teren (total 470 mp) • Pământ și plot
KVM Finances

Descriere anunt
Strada Avram Iancu, teren 470 mp
2 deschideri la strada Avram Iancu și 27.62 le pe strada...

Martin Bordanet
Agent
0744 706 725

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită.

Salveaza la favorite

Rapoartea

storia Anunțuri • Anunțuri imobiliare • Compara • Blog • Creditare • Cartelă de biniște

4. Inapoi la lista Te-ai conectat în Zona Garii, Avram Iancu 470 mp, deschidere stradala



105 000 €
223 €/mp

Prezentare generala
5.000 m² teren (total 470 mp) • Pământ și plot
KVM Finances

Descriere anunt
Strada Avram Iancu, teren 470 mp
2 deschideri la strada Avram Iancu și 27.62 le pe strada...

Martin Bordanet
Agent
0744 706 725

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită.

Salveaza la favorite

Rapoartea



COMPARABILE FOLOSITE

470 mp, teren de locuit - 100%
105 000 €

Zona Garli, Avram Iancu, 470 mp, deschidere stradala

105 000 €
223 C/m

Prezentare generala

Suprafata teren: 470 mp

KW Financial

Descriere anunt

Strada Avram Iancu, teren 470 mp

2 deschideri: 19.40 m la strada Avram Iancu si 27.82 la a-rea de acces

Loca constructie locuinte colective

Certificat de constructii

Pret: 105.000 Euro

Localizare

- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacia
- scoala
- transport public

Particularitati

- acces - curtea asfaltata

Comoditati

- cond. de garaj auto, etc.

Infrastructura

470 mp, teren de locuit - 100%
105 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren: 470 mp

KW Financial

Descriere anunt

Strada Avram Iancu, teren 470 mp

2 deschideri: 19.40 m la strada Avram Iancu si 27.82 la a-rea de acces

Loca constructie locuinte colective

Certificat de constructii

Pret: 105.000 Euro

Localizare

- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacia
- scoala
- transport public

Particularitati

- acces - curtea asfaltata

Comoditati

- cond. de garaj auto, etc.

Infrastructura

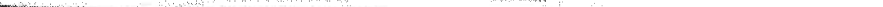
- electritate
- acces public
- canalizare
- gaze



Allyl + DMSO + DMSO-D₂O mixtures = 100% DMSO-D₂O = 100% DMSO + 0% D₂O



124



Details

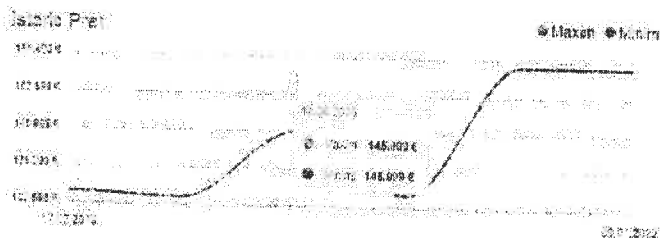
 Salvoarea
  Distributie

WATER HOUSE RESIDENCE
 Fara Comision

Vezi anunsi pe
imobiliare.ro

Telefon nr. 010.36.3419 Anunsiati pe 0941.2022

Va propunem spre vanzare un muzeu nostru fara pe strada Ecaterina Varga. Toata utilitatile zone.
Fara probleme Va putem oferi o reducere in functie de modalitatea de plata. Pentru mai multe
informatii nu ezitati sa ne contactati. 875 mp - 2 fonturi stradale - deschidere 15mp toate utilitatile
Construcție cu regimul de înălțime S+P+2E



4516

40°34'10.6"N 26°54'36.1"E





SECRETAR
DIMITRIE NICOLAE POPOVICI

COLLECTIVE NOUNS
1. A VARIETY OF
2. MARCHES AND



FOTO PROPRIETATE EVALUATA



PROIECT
PENTRU
C.A.I.
RETOBILITARE