



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 272 DIN 30.06.2022

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Pasajul Revoluției nr.1, în suprafață de 14,00 mp

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

Având în vedere:

- Adresa nr. 173 din 09.02.2022 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la UAT Bacău cu nr.112788/PM/10.02.2022, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2021;
- Referatul nr. 135014 din 15.04.2022 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Pasajul Revoluției nr.1, în suprafață de 14,00 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 136187 din 20.04.2022 ;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 136190/1 din 20.04.2022 ;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 136190/2 din 20.04.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 333/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 333/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 287/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 324/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 393/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 1650 și ale art. 1730 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 ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din OUG nr. 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 14,00 mp, situat în municipiul Bacău, Pasajul Revoluției nr.1, având CF nr.83495, nr.cadastral 83495, teren ocupat de o construcție-extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea SC COMERSDAN IMPEX SRL, reprezentată de domnul Coman Vasile.

ART.2. (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 17 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 3.038,00 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- SC ADEVAL EXPERT SRL.

(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 se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HULUȚĂ GHIORGHE**



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HCL NR. 272 DIN 30.06.2022

Raport de Evaluare nr. 17 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 14,00 mp, situat în municipiul Bacău, Pasajul Revoluției nr.1, având CF nr.83495, nr.cadastral 83495



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ**

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

**ȘEF SERVICIU
BARDAȘU 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. 0726730870 / 0745569047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 17/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. PASAJUL REVOLUTIEI, NR. 1,
JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IANUARIE 2022



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR PASAJUL REVOLUTIEI, NR. 1, jud. Bacau

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Pasajul Revoluției nr. 1, jud. Bacău, în suprafața de 14,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 7249/27.01.2022, având nr. cadastral 83495. Teren, ce face obiectul evaluării este în proprietatea privată a Municipiului Bacău, fiind concesionat către societatea CONERSDAN IMPEX S.R.L., conform Contractului de concesionare nr.34428/25.10.1999.

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 = 4,8449 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu Privat, asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluării

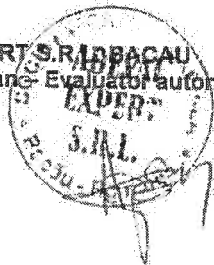
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 21.01.2022 este :

V teren – 14,00 mp - Bacău, str. Pasajul Revoluției nr. 1 = 15.023,00 lei, respectiv
V teren – 14,00 mp - Bacău, str. Pasajul Revoluției nr. 1 = 3.038,00 euro (217,00 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 - Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău prin Evaluator Ing. Valentin Fechet în 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 și competența evaluatorului**

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. Adeval Expert S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr.0649, specializată în servicii și consultanță de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societăți. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>). 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 și a utilizatorilor desemnați

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

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Pasajul Revoluției, nr. 1, în suprafața de 14,00 mp, având nr. cadastral 83495 și CF nr. 83495. Terenul se află în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 14,00 mp este concesionat de Municipiului Bacău către societatea COMERS DAN IMPEX SRL, conform Contractului de concesiune nr.34428/25.10.1999. 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 bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpararea 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 fotografii 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 Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziția 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. 34428/25.10.1999;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7249/27.01.2022;
 - Documentația cadastrală nr. cadastral 83495;

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 Bacau.
- > Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- > Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- > Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

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



1.10. Ipoteze si Ipoteze speciale

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

1.10.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil 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 executie 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, neincluzând 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 ca, 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 plata 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, daca nu au fost facute alte mentiuni;

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

1.10.3 Ipoteze speciale

- Evaluarea suprafetei de teren in suprafata de 14,00 mp, avand nr. cadastral 83495, aflate in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren se afla intabulata o constructie - extindere spatiu comercial, proprietar fiind societatea COMERSDAN IMPEX SRL.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza Planului de amplasament si delimitare a bunului imobil avand nr. cadastral 83495.

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 - Domeniul 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 identificate 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 apara. 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 partile 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 estimata.



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. Pasajul Revoluției, nr. 11, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 34428/25.10.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7249/27.01.2022;
- Documentația cadastrală cu nr. cadastral 83495;

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 centrală a orașului, în zona "Plata Revoluției". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv zona strazii Mihai Viteazu.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, la distanța de ~ 1,00 km de Primăria Municipiului Bacau, în zona "Plata Revoluției". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial și comercial, format din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 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 o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este intens, strada Mihai Viteazu 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 înfrumusețare, etc).





2.4. Descrierea proprietatilor imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 14,00 mp, avand nr. cadastral 83495, 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. Pasajul Revolutiei, nr. 1, fiind ocupat in de o constructie - extindere spatiu comercial aflat in proprietatea lui societatii COMERSDAN IMPEX SRL.

Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in zona „Piata Revolutiei”, la aproximativ 1 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces din str. Pasajul Revolutiei. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: str. Pasajul Revolutiei;
- la est: spatiu comercial;
- la vest: spatiu comercial.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata (trapezoidala), avand un grad de organizare bun, accesul la proprietate realizandu-se din str. Pasajul Revolutiei, aceasta strada face legatura dintre str. Mihai Viteazu si centru orasului. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, avand numarul cadastral 83495-C1, proprietatea societatii COMERSDAN IMPEX SRL, conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7249/27.01.2022.



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

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

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

- scăderea puterii de cumpărare a populației ca urmare a măsurilor guvernamentale, care conduce la scăderea vânzărilor în unitățile comerciale;
- creșterea fiscalității, măsură guvernamentală ce descurajează spiritul întreprinzător și conduce la falimentarea unor agenților economici;
- întârzierea plăților guvernamentale pentru servicii executate, către întreprinzătorii privați;
- politica băncilor de creștere a dobânzilor și a înăsprii 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%, arata 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 reparatii 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 surselor 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 caror 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 prețelor 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 exploatareii.

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;
- incinerările 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.	226,00	ofertă de vânzare
3.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghiocellor, zona "Căminul de bătrâni".	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 Garil, 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. Stefan 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

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. PASAJUL REVOLUTIEI, NR. 1, Jud. Bacau

10.	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, Jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 685mp, 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 = 1626mp, 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. Oltuz, Jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1440mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	229,00	oferta de vanzare

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

Terenuri intravilane situate la periferia mun. Bacau:

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

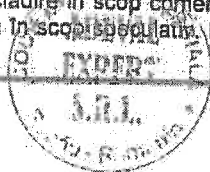
Concluzionand, pretul/mp de teren este invers proportional cu suprafata de teren, utilitatile disponibile si localizarea. Astfel, cu cat suprafata de teren este mai mare, amplasamentul este mai slab si pretul/mp este mai redus.

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, deci vor cumpara in scopul 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 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 zona, pe fondul lipsei de lichidități, există un dezechilibru între cerere și oferta, în sensul devansării cererii de către oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

În conformitate cu Standardele Grupului European al 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 acestora 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 spațiu comercial, spații de birouri, spații pentru prestări servicii (contabilitate, medicale, servicii calculatoare, saloane înfrumusețare, etc.) care să maximizeze investiția făcută.

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

- permisibilitate legală - proprietatea este localizată într-o zonă mixtă (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 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

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, acces din strada secundara, in suprafata de 1137,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 240,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: 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.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora, in suprafata de 521,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 226,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea alustarilor:

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 toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp afecteaza pretul unitar cu ± 2 euro/mp;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, acestea fiind inferioare subiectului, luand in calcul un cost mediu de 40 euro/mi/retea raportata la suprafata comparabilei pentru racordarea la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze).
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Nu au fost efectuate ajustari, intrucat toate comparabilele sunt similare cu subiectul.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, 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 pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

Teren – 14,00 mp - Bacau, str. Pasajul Revoluției nr. 1 = 15.023,00 lei, respectiv

Teren – 14,00 mp - Bacau, str. Pasajul Revoluției, nr. 1 = 3.038,00 euro (217,00 euro/mp)

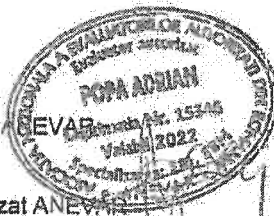
Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- 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, certifică obiectivitatea rezultatului lucrării, precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorului în legătură cu bunurile evaluate.



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

Elemente de comparatie		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa		loc. Bacau, str. Pasajul Revolutiei, nr. 1, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Mircea Eliade, jud. Bacau
Provenienta informatiilor comparabile			www.storia.ro	www.imoradar24.ro	www.storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)			240,00	237,00	226
Drepturi proprietate transmise		libera	libera	libera	libera
Pret corectat					
Conditii de finantare		la piata	240,00	237,00	226,49
Pret corectat					
Conditii de vanzare		independent	240,00	237,00	226,49
Corectie					
Pret corectat			0,00%	independent	independent
Conditii ale pielei			240,00	0,00%	0,00%
Corectie				237,00	226,49
Pret corectat			-10,00%	la vanzare	la vanzare
Cheltuieli dupa cumparare			216,00	-10,00%	-10,00%
Corectie				213,30	203,84
Pret corectat			0,00%	nu este cazul	nu este cazul
			216,00	0,00	0,00
				213,30	203,84
Corectii pentru:					
Amplasament si acces		loc. Bacau, str. Pasajul Revolutiei, nr. 1, jud. Bacau	mai slab	mai slab	mai slab
Corectie					
Valoare corectie			10,00%	10,00%	10,00%
Suprafata teren proprietate (mp)			21,60	21,33	20,38
Corectie		14,00	1.137,00	675,00	521,00
Valoare corectie			-22,46	-13,22	-10,14
Utilitati		apa, energie electrica, gaz metan, canalizare	-22,46	-13,22	-10,14
Corectie					
Valoare corectie			1,41	2,37	3,07
Forma terenului			1,41	2,37	3,07
Corectie		neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Valoare corectie			0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL CORECTII			0,55	0,00	0,00
PRET CORECTAT			216,55	10,48	13,31
Numar corectii			4	223,78	217,15
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit			217,00	4	4
Valoare teren (euro) rotunjit			3.038,00		
Valoare totala teren (lei) rotunjit			15.023,00		



13,8 cup.

R. m. m. m.

Arhitectul Șef

Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRĂREA 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.



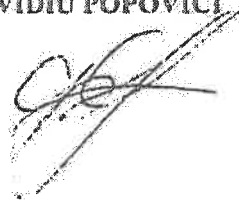
6

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



ADOPȚAT ÎN ȘEDINȚĂ



1358	0	Teren concesionat	S=23,45mp, str. Mărășești, nr.147 destinația: sp. depozitare	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1359	0	Teren concesionat	S=24,79mp, str. Mărășești, nr.147 destinația: ext. sp. depozit	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1360	0	Teren concesionat	S=27,26mp, str. Panselelor, nr.2 destinația: cab. notarial si	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1361	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bănat destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1362	0	Teren concesionat	S=22,19mp, str. Mihai Viteazu, nr.2 destinația: ext. sp. comercial	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1363	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Mioriței, nr.12 destinația: comerț	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1364	0	Teren concesionat	S=13,6mp, str. B-dul Al. cel Bun, nr.13 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1365	0	Teren concesionat	S=30,5mp, str. L. Pătrășcanu, nr.2 destinația: ext. sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1366	0	Teren concesionat	S=13,16mp, str. L. Pătrășcanu, Nr.2 destinația: ext. sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1367	0	Teren concesionat	S=18,81mp, Piața Centrală destinația: ext. sp. comercial	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1368	0	Teren concesionat	S=92mp, Piața Centrală destinația: comerț prod. ag.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1369	0	Teren concesionat	S=13,6mp, Pasajul Revoluției, nr.1 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1370	0	Teren concesionat	S=12,6mp, str. Mioriței, nr.14 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1371	0	Teren concesionat	S=178,28, str. Aprodru Purice, nr.13 destinația: ext. sp. alim. pub.	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1372	0	Teren concesionat	S=23,7mp, str. 9 Mai, nr.62 destinația: ext. farmacie	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1373	0	Teren concesionat	S=8,7mp, str. 9 Mai, nr.31 destinația: ext. sediu	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



338 - 32311

România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 34428 DIN 23.10. 1999

CONTRACT DE CONCESIONARE**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacău, str. Hărâștești, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN -, DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. COMERSBAN INPEX S.R.L.

cu sediul (~~NUMOTAT~~) in Municipiul Bacău, Str. Alcea Fagului, bl. 4 sc. C, ap. 6, reprezentată prin DL. COMAN VASILE - ADMINISTRATOR, pe de altă parte, in calitate de CONCESIONAR,

In baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 110 din 15.07.1999, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea in concesiune a terenului in suprafață de 13,60 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacău, str. PASAJUL REVOLUTIEI nr. 1

Terenul in cauză va fi folosit de către concesionar pentru **EXPANDAREA SPATIULUI COMERCIAL PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATII DE COMERT, PE TERENUL AFLAT IN CONTINUTAREA PROPRIETATII CONCESIONARULUI**

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douazecicinci) ani, începând cu data intrării in vigoare a prezentului contract, respectiv 25.10.1999



...//...

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

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

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

În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redvența concesiunii este de 952.000 (nouă sute-cincizeci și doi de mii) lei/an, reprezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărârea a Consiliului Local, la începutul fiecărui an fiscal.

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

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

Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu o penalitate zilnică de 0,30 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesiionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 25.01.2000), garanția de concesiune în valoare de 952.000 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 1999 ~~NU~~/ESTE INDEXATA.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:
- virament, din contul concesiionarului, nr. _____ deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.



VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

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

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

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

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

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

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 40.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

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

VII. INCETAREA CONCESIUNII

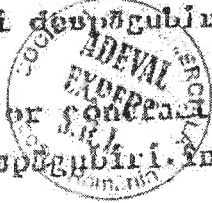
Art. 19 - Prezentul contract de concesionare încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina



concedentului;

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

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

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

Art. 20 - La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de sarcini.

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

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

a) bunuri de retur TERENUL CONCESIONAT;

b) bunuri de preluare INVESTIȚIA REALIZATĂ DE CONCESIONAR;

c) bunuri proprii BUNURILE DE INVENȚIE;

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

IX. LITIGII

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

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

X. ALTE CLAUZE

Art. 28 - _____

XI. DISPOZITII FINALE

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

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

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

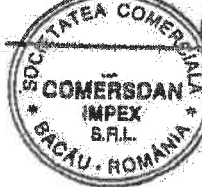
Art. 32 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 33 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. _____

nr. _____, cu suprafața de _____ m.p., s-a încheiat astăzi 25.10.1999, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
prin
PRIHAR,
DUMITRU SECHELARIU

CONCESIONAR:
S.C. COMERSDAN IMPEX S.R.L.



DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,
PASCAN FLORIN

VIZAT LEGALITATEA, _____ MONA MIBAILIESCU

INTOCNIT, _____ DANCULESCU CON. STANTIN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83495 Bacău

Nr. cerere	7248
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare	100111700306

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

Nr. CF vechi: 4138
Nr. cadastral vechi: 2239

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Psj Revolutiei, Nr. 1, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	83495	14	Constructia C1 inscrisa in CF 83495-C1; Teren delimitat de peretele spatului comercial pe laturile de est, sud si vest si prin limita naturala pe latura de nord.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
3817 / 03/03/2000		
Lege nr. , din 03/03/2000 emis de Consiliul Local Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU, CIF:4278337	A1
56531 / 12/07/2019		
Act Administrativ nr. Memoriu tehnic, din 12/07/2019 emis de GEO POINT EXPERT SRL;		
B2	se notează repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
3817 / 03/03/2000		
Contract De Concesiune nr. 34428, din 25/10/1999 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 25 ani, incepand cu data de 25.10.1999 1) SC COMERSDAN IMPEX SRL, CIF:12286047	A1



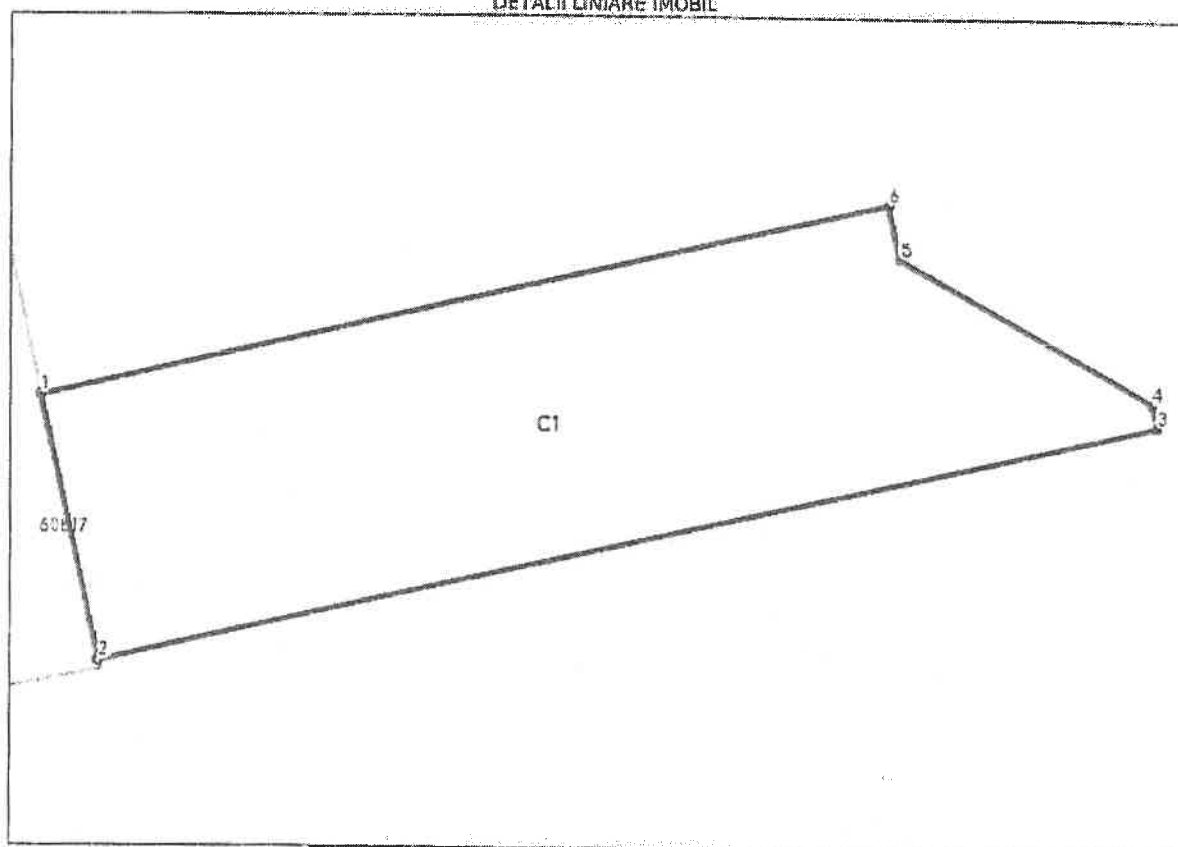
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83495	14	Teren delimitat de peretele spațiului comercial pe laturile de est, sud și vest și prin limita naturală pe latura de nord.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoria folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tăria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.984
2	3	7.722
3	4	0.173
4	5	2.083
5	6	0.401
6	1	6.158



- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- ** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

27-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

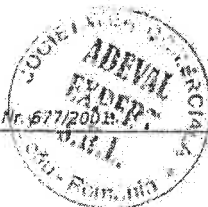
Asistent Registrator,

LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83495-C1 Bacău

Nr. cerere	7249
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare 10011700306	



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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. cadastral vechi: 2239-C1

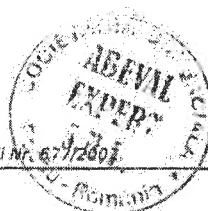
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	83495-C1	Loc. Bacău, Psj Revoluției, Nr. 1, Jud. Bacău	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 14 mp; S. construita desfasurata: 14 mp; Extindere spatiu comercial, Sconstr. desf. = 14 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56531 / 12/07/2019		
Act Administrativ nr. autorizație de construire nr. 833, din 26/07/2000 emis de Primaria municipiului Bacău;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în seria rangului cu încheierea de carte funciară nr. 3817/03.03.2000, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) SC COMERS DAN IMPEX SRL, CIF: 12286047		

C. Partea III. SARCINI .

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



Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	83495-C1	construcţii industriale şi edilitare	14	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 14 mp; S. construită desfăşurată: 14 mp; Extindere spaţiu comercial, Sconstr.desf. = 14 m.p.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbateră succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

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

Data soluţionării,

27-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)



S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacău

Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului seria J04/1193/30.06.2004

C.U.I. RO 16561336 ; Autorizație seria RO-B-J nr. 575 - A.N.C.P.I. București

Cont RO64BRDE040SV23893380400 B.R.D. - Agenția Energiei

RO47TREZ0615069XXX003338 Trezoreria Bacău

Mun. Bacău , Str. Miron Costin nr.3, sc. D, parter, ap. 63; Tel. Fax 0234/524585 ; 0723/679019

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

privind amplasarea și delimitarea imobilului

Nr. cadastral provizoriu :

Denumire lucrare: Documentație cadastrală de actualizare informații tehnice:
- repositionare (cod 2.5.1. M);
- îndreptare eroare materială (cod 2.5.1. M);
- înscrierea autorizației de construire (cod 2.6.3.)

Amplasament : Mun. Bacău, Pasajul Revoluției nr. 1, jud. Bacău

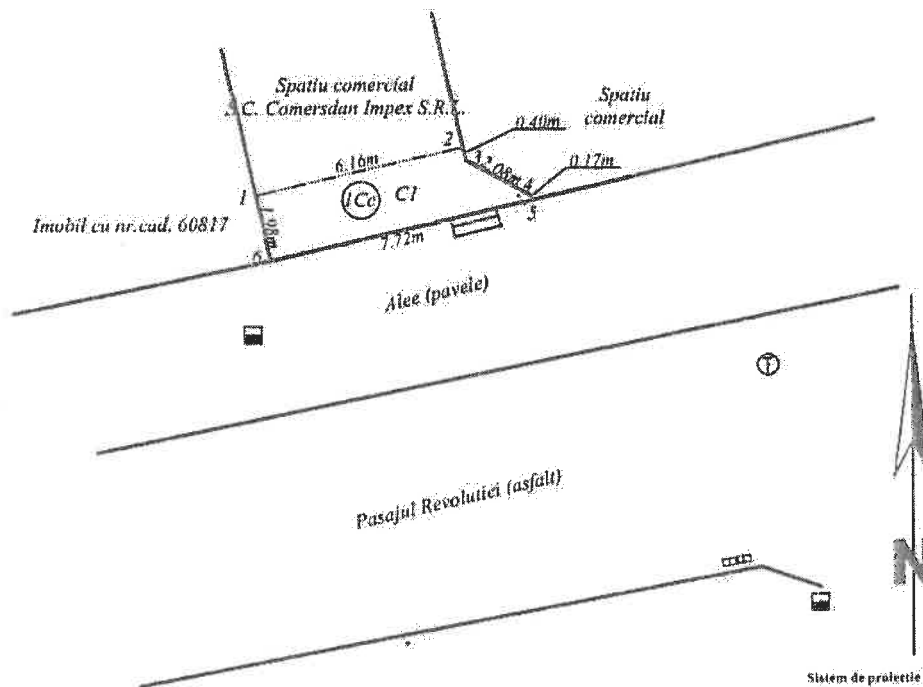
Proprietari : pe teren - Municipiul Bacău
pe construcție - S.C. "COMERSDAN IMPEX" S.R.L.
Concesionar: pe teren - S.C. "COMERSDAN IMPEX" S.R.L.

Data: iulie 2019



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
854/95	14	Mun. Bacau, Pasajul Revolutiei nr. 1, jud. Bacau
Nr. Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun. Bacau



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	14	Teren delimitat de peretele spatului comercial pe laturile de est, sud si vest si prin limita naturala pe latura de nord.
Total		14	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CIE	14	Extindere spatiu comercial, P, Sconstr. desf. = 14 m.p.
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 14 m.p. Suprafata din act = 14 m.p.			
Executant, S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. P.F. Autorizata ing. Lucian DRAGOMIRESCU Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: iulie 2019		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Nume si prenume: BLANARU LARISA Functie: CONSILIER Data: 56531/12.07.2019 AGEVAL EXPERT	

COMPARABILE FOLOSITE

storia Anunturi Anunturi rezidentiale Campuri Blog Creditare Certificate de locuit Control mesaje Adauga anunt

[Inapoi la lista](#) [Terene de vanzare](#) [Bacau \(orietate\)](#) [Bacau](#) [Bistrita Lac](#) [Strada](#) [Calea](#) [Bistrita Lac](#) [Str. Florilor](#) [teren 1.137mp](#) [Locuinte colective](#)



WhatsApp Video 2020-12-30 at 12:36:02

Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective
272.880 €
240 €/m²

Prezentare generala
Suprafata teren (mp): 1.137 mp

Salveaza la favorite

Reporteaza

storia Anunturi Anunturi rezidentiale Campuri Blog Creditare Certificate de locuit Control mesaje Adauga anunt

Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective
272.880 €
240 €/m²

Prezentare generala
Suprafata teren (mp): 1.137 mp

Descriere anunt:
PROHOUSE Bacau ofera in exclusivitate spre vanzare un teren situat in cartierul Bistrita Lac, pe str. Florilor.
Terenul are o suprafata de 1.137mp si o deschidere stradala de 22,27 m.

Conform PUG terenul se afla intr-o zona de constructii colective, in luna decembrie 2020 Primaria Bacau a eliberat un certificat de urbanism pentru constructii colective (bloc) cu regim de inaltime de P+4+10 niveluri, P.O.T. max = 40% si C.U.T. de 4,4.

Salveaza la favorite

Reporteaza

Harta

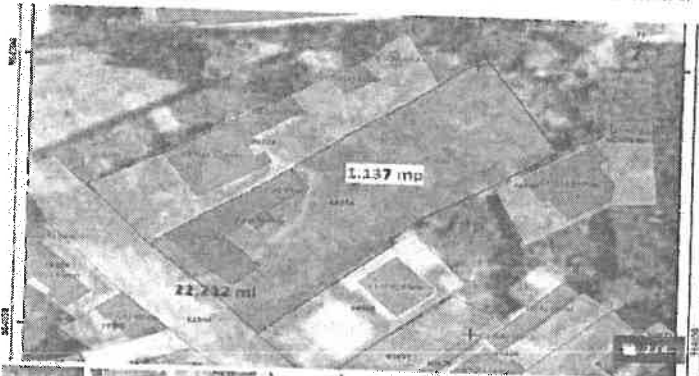


COMPARABILE FOLOSITE

10747 teren de vanzare - Bucuresti

storia Anunturi Anunturi rezidentiale Compturi Blog Creditare Card de debit

[Intrati in lista](#) Teren de vanzare > Bucuresti > Bucuresti > Bistrita Lac > Strada 1 Mai > Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective



1.137 mp

22.232 m²

Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective

272 880 €

240 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1.137 m²

Dudau Florin
Agent
0745 318 036

Sunt interesat de aceasta proprietate
sau doresc o vizita mai mult
informati despre aceasta proprietate.

[Salveaza la favorite](#)

[Raporteaza](#)

10747 teren de vanzare - Bucuresti

storia Anunturi Anunturi rezidentiale Compturi Blog Creditare Card de debit

[Intrati in lista](#) Teren de vanzare > Bucuresti > Bucuresti > Bistrita Lac > Strada 1 Mai > Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective



DE VANZARE
0% comision
PROHOUSE
0745.318.036

Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective

272 880 €

240 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1.137 m²

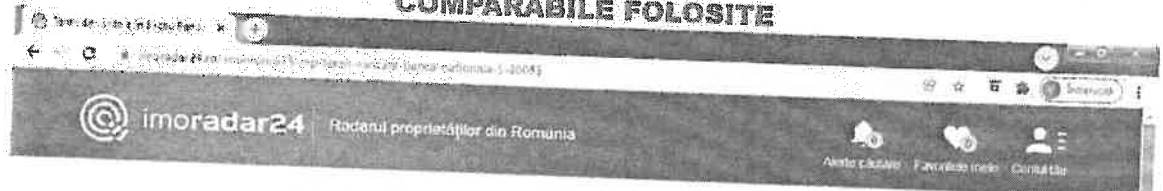
Dudau Florin
Agent
0745 318 036

Sunt interesat de aceasta proprietate
sau doresc o vizita mai mult
informati despre aceasta proprietate.

[Salveaza la favorite](#)

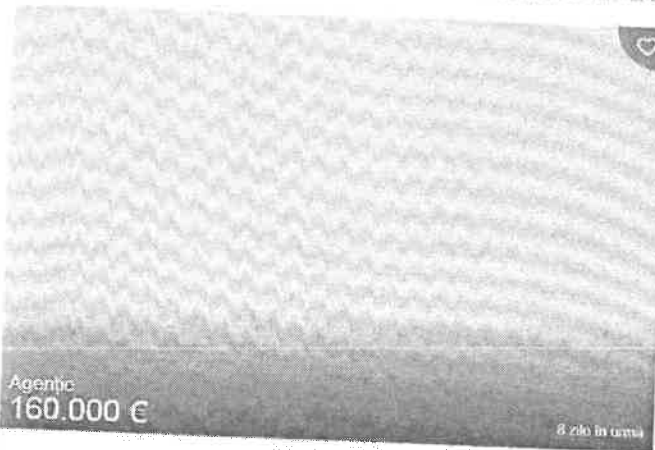
[Raporteaza](#)

COMPARABILE FOLOSITE



Teren de vânzare în Bacău Banca Națională la 160.000 €

Acasă > Bacău > Bacău > Banca Națională > Bacău, Super oferta, TEREN ultracentral Ecaterina Varga



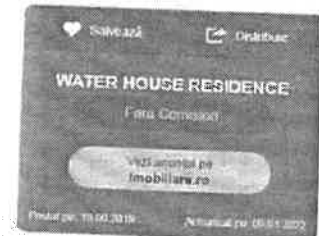
Agentie
160.000 €

8 zile în urmă

**Bacău, Super oferta, TEREN
ultracentral Ecaterina Varga.**
Detalii

8 zile în urmă

Pret / m²: 237.04 € Deschidere stradala: 10 m
Suprafata utila: 675 m² Clasificare teren: Intravilan



**Bacău, Super oferta, TEREN
ultracentral Ecaterina Varga.**
Detalii

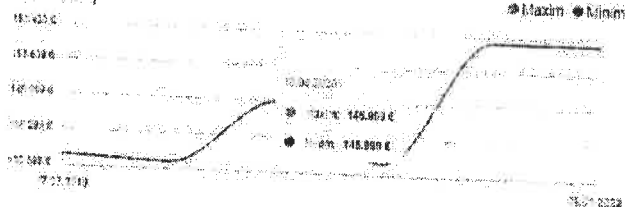
8 zile în urmă

Pret / m²: 237.04 € Deschidere stradala: 10 m
Suprafata utila: 675 m² Clasificare teren: Intravilan
Tip terenuri: Constructii

Descriere

Va propunem spre vanzare ultimul nostru teren pe strada Ecaterina Varga. Toate utilitatile zonei. Fara probleme. Va putem oferi o reducere in functie de modalitatea de plata. Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati. 675 mp - 2 fronturi stradale - deschidere 15mp toate utilitatile. Constructii cu regim mic de inaltime S+P+2E.

Istoric Pret



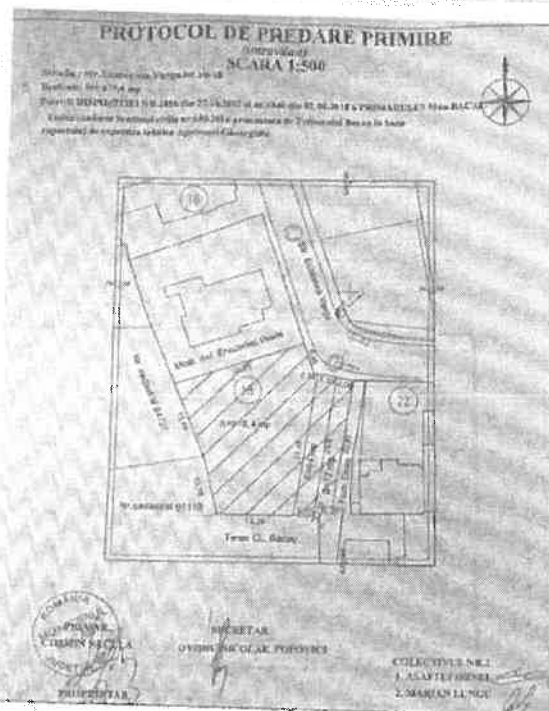
Harta



COMPARABILE FOLOSITE

romimo.ro

+ Adauga anunt



Salveaza anuntul pe masa ta

storia

Anunturi • Anunturi imobiliare • Companii • Blog • Contact • Contact de birou

2 Contul meu

+ Inapoi la lista

Teren de Vanzare • Bucuresti • Sector 4 • Strada Mircea Eliade • Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

Cristina Popescu
Agent
0740 740 020

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii referitoare a efectua o vizita. Va rog sa ma contactati.

118 000 €
226 C/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 521 mp

Tip proprietate: teren intravilan

Salveaza la favorite

Reportaza



COMPARABILE FOLOSITE

storia

Teren de construcție 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

118 000 €

228 €/m²

Prezentare generală

Suprafața teren (mp): 521 mp

Tip proprietate: teren intravilan

Salvează la favorite

Raportează

Teren de construcție 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

118 000 €

228 €/m²

Prezentare generală

Suprafața teren (mp): 521 mp

Tip proprietate: teren intravilan

Salvează la favorite

Raportează

Descriere anunt

Reprezentare exclusivă, comision 0% pentru cumpărător

Sunteti în căutarea achiziționării unui teren destinat pentru construcție?

Vă propun un teren ideal pentru construcție, cu potențial de dezvoltare pe segment al rezidențial, situat în intravilanul municipalității Bacău, pe strada Mircea Eliade, lângă hipermarketul Cora, delimitat de străzile Miron și Calăilelor, terenul are o suprafață totală de 521 mp.

Pentru mai multe detalii sau stabilirea unei vizionări, vă stau cu drag la dispoziție.

Cristina Helena Pojani, consultant în imobiliare

Localizare

• transport public



FOTO PROPRIETATE EVALUATA



44