HOTĂRÂREA NR. 126 DIN 28.03.2023

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău aferent imobilului- spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței, nr. 14, în suprafață de 103,74 m.p.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.03.2023 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. 144/30.01.2023 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la U.A.T. Bacău cu nr. 109961/PM/01.02.2023, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din muncipiul Bacău în anul 2022;

-Procesul verbal nr. 100896 din 05.01.2023 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza HCL nr. 65 din 26.02.2021;

-Referatul nr. 125521/17.03.2023 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului- spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței, nr. 14, în suprafață de 103,74 mp;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrata cu nr. 126215/20.03.2023;

-Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 126217/1/20.03.2023;

-Raportul Direcția Patrimoniu înregistrat cu nr. 126217/2/20.03.2023;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 128/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 132/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 91/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 156/27.03.2023 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) si lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 103,74 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Mioriței, nr.14, având CF nr. 77198, nr.cadastral 89638 (lot 2), teren ocupat de o construcție - spațiu comercial, aflat în proprietatea societății S.C. ANSIMAR COM SRL, reprezentată prin administrator Bogea Angela.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 121 din 25.11.2022 elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 103,74 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Mioriței, nr. 14, având CF nr. 77198, nr. cadastral 89638 (lot 2), 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 prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorilor.

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului în suprafață de 103,74 m.p. cu prețul de 19.710 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR – S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., evaluator autorizat ing. Popa Adrian;

(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 concesionare/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, Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU

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

N.O.P.,N.M./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA LA HOTARAREA NR. 126 DIN 28.03.2023

RAPORTUL de EVALUARE nr. 121 din 25.11.2022 elaborat de SC . ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 103,74 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței, nr.14

DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN

PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU

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

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 121/ 25.11.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIORITEI, NR. 14, JUD. BACAU

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

NOIEMBRIE 2022

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan pe care este construita o cladire C1 (spatiu comercial) apartinand soc. ANSIMAR COM SRL, situata in mun. Bacău, str. Mioritei nr. 14, jud. Bacau, in suprafata de 103,74 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7224/27.01.2022, avand nr. cadastral 77198. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in proprietatea privata a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea ANSIMAR COM S.R.L., conform Contractului de concesionare nr.36606/17.11.2003.

Evaluarea s-a realizat la data de 21.11.2022 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfăşurat în perioada 21.11.2022 ÷ 25.11.2022. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 21.11.2022. Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 21.11.2022, respectiv: 1 EURO = 4,9417 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii ce fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de beneficiar (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 21.11.2022 este :

$V_{teren\ –\ 103,74\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Mioritei,\ nr.\ 14}$ = 97.400,00 lei,respectiv
$V_{teren\ –\ 103,74\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Mioritei,\ nr.\ 14}$ = 19.710,00 euro (190,00 euro/mp)

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.
Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 21.11.2022, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţilor
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1.Identificarea si competenta evaluatorului

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

1.2.Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3.Scopul evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan pe care este construita o cladire C1 (spatiu comercial) apartinand soc. ANSIMAR COM SRL, situat in Bacău, str. Mioritei, nr. 14, in suprafata de 103,74 mp, avand nr. cadastral 77198 si CF nr. 77198. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 103,74 mp este concesionata de Municipiului Bacau catre societatea ANSIMAR COM SRL, conform Contractului de concesiune nr.36606/17.11.2003.
Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata in capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5.Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

1.6.Tipul valorii

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piaţă", 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere." Această valoare, de regulă, datorită volatilităţii condiţiilor de piaţă, are valabilitate limitată la data evaluării şi nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacităţi de plată viitoare când, atât condiţiile pieţei cât şi situaţiile de vânzare pot diferi faţă de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.
Valoarea a fost estimata in moneda "Lei".

1.7.Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile limitative este de 21.11.2022. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9417 RON, valabil pentru data de 21.11.2022. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.8.Documentarea privind efectuarea evaluarii

In vederea elaborarii Raportului de evaluare, activitatile desfasurate au inclus urmatoarele:

- Colectarea informatiilor privind proprietatea imobiliara supusa evaluarii.
- Analiza informatiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor si concluziile.

Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografii şi s-au examinat locaţia (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile.
În realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuţiile preliminare purtate cu reprezentantii Peimariei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii raportului de evaluare.

1.9.Natura si sursa informatiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluarii s-au avut in vedere urmatoarele informatii:

- Documente puse la dispozitie de catre beneficiar, respectiv:
  - HCL nr. 157/27.04.2018;
  - Contract de concesiune nr.36606/17.11.2003;
  - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7224/27.01.2022 ;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 8057 ;

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

- Informatii culese pe teren de catre evaluator privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizica a proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluarii.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara a municipiului Bacau.
- Informatii privind cererea si 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 in analiza pietei imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentaţii formate din preţuri practicate pe piaţa liberă a terenurilor, preţuri practicate de constructori, preţuri libere de închiriere a spaţiilor de depozitare, cataloage de costuri.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, fiind posibilă existenţa şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi 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 ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1. Ipoteze:
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părţi ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că şi celelalte părţi sunt în aceeaşi stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

12

1.10.2. Ipoteze speciale

- intrucat in Extrasul de carte funciara prezentat suprafata totala de teren este de 111,19 mp, in estimarea valorii proprietatii imobiliare, conform solicitarii nr. 196015/03.11.2022 emisa de Directia Patrimoniu/Serviciul Evidenta Patrimoniu din Primaria Bacau, Evaluatorul a luat in calcul suprafata de teren de 103,74 mp, respectiv terenul de sub cladirea C1, urmand ca Primaria Bacau, in cadrul procedurii de vanzare, sa faca demersurile necesare de dezmembrare a corpului de proprietate.

1.10.3. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanţă in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi 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 103,74 mp, avand nr. cadastral 77198, aflate in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren se afla intabulata o constructie – spatiu comercial, proprietar fiind societatea ANSIMAR COM 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 8057.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.
Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare .
Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.
Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e şi nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepţia cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referinţă. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică 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, ţinându-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 referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)

ANEVAR EXPERT S.R.L. Bacău, România

- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instrucţiunile evaluării, nici alte fapte sau consideraţii 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 estimate.

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţilor, descriere juridică
Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Mioritei, nr. 14, jud. Bacau.
Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.36606/17.11.2003;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7224/27.01.2022;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 8057;
- Adresa nr. 196015/03.11.2022.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.
Prin menţionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora şi nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existentei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Orice neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

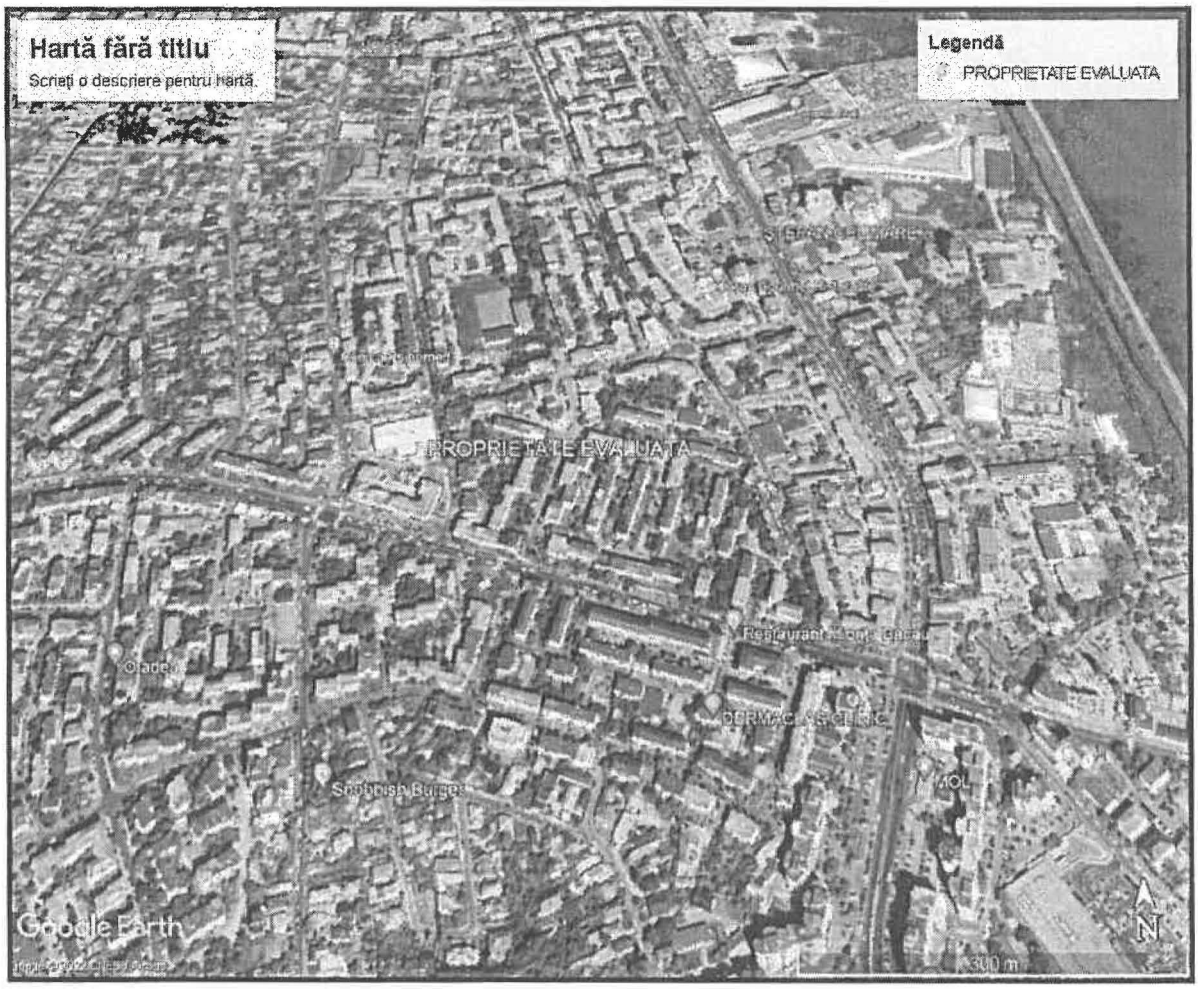
2.2. Tipul proprietăţii; definirea pieţii
Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in zona de nord, in vecinatatea "Piata Nord". Piaţa specifică este cea a terenurilor din zona de nord a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieţei este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona "Piata Nord".

2.3. Informaţii despre zonă si amplasament
Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, la distanta de ~ 3 km de Primaria Municipiului Bacau, in zona "Piata Nord". Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential si comercial, format din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4 si spatii

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

comerciale reprezentate de magazine, restaurante, spatii de birouri, cabinete medicale, spatii de prestari servicii, situate la parterul blocurilor. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, strada Mioritei fiind una din principalele artere de circulatie ale orasului.
În zonă se află:

- reţea de transport în comun în apropiere ;
- unităţi comerciale: magazine ;
- spatii prestari service i(contabilitate, service calculatoare, salon infrumusetare, etc).



2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 103,74 mp, avand nr. cadastral 77198, 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. Mioritei, nr. 14, fiind ocupat in partial de o constructie – spatiu comercial aflat in proprietatea lui societatii ANSIMAR COM SRL.

Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in zona „Piata Nord", la aproximativ 3 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces din str. Mioritei prin interemediul unei alei asfaltate. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: domeniu public (drum asfaltat);
- la sud: garaje;
- la est: teren domeniu public;
- la vest: spatiu comercial.

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

15

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata (trapezoidala), avand un grad de organizare bun, accesul la proprietate realizandu-se din str. Mioritei prin interemediul unui drum asfaltat, aceasta strada fiind una dintre principalele artere de circulatie din oras. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, avand numarul cadastral 77198-C1, proprietatea societatii ANSIMAR COM SRL, conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7224/27.01.2022.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Definirea pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Analiza pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu şi constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi. O construcţie existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcţie de criteriile fezabilităţii financiare şi productivităţii maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piaţă pentru existenţa acelei utilizări. Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa sa.

Evaluatorul a procedat la analiza situatiei actuale a pietei imobiliare din zona subiect, respectiv, cartierul Miorita(zona Piata Nord).

Situatia actuala a pietei imobiliare este caracterizata de:

- scaderea numarului de tranzactii pe intreaga gama imobiliara, inclusiv la terenuri (pozitionate in extravilan sau intravilan); existenta unei oferte reduse si a unei cereri in scadere (practic este vorba de mentinerea aproximativ a aceleiasi plaje de ofertare, cu procente de negociere mai mari decat pana acum, si careia ii corespunde o cerere mult prea scazuta si cu asteptari la un nivel foarte redus; acest decalaj conduce la un numar foarte restrans de tranzactii;
- tendinta de scadere a valorilor de tranzactionare a proprietatilor imobiliare (manifestata in ultima perioada si preconizata sa continue si in viitorul apropiat);
- tendinta de crestere a ofertei si de restrangere a cererii (puternic influentata de schimbarea conditiilor de creditare);
- influenta negativa a situatiei economice interne si internationale, cauzata de pandemia Covid si mai nou de conflictul ruso-ucrainean.

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

3.2. Oferta competitivă

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pretul terenurilor intravilane variaza in functie de zona, suprafata, utilitati, accesibilitate.

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

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

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

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

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Martir Crisan	mediana	Teren intravilan, S = 367mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 13,34ml.	196,00	Oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, str. Banca Nationala.	semicentral	Teren intravilan, S = 576mp, liber la constructii,suprafata neregulata, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 27ml.	208,00	Oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Ecaterina Varga	semicentral	Teren intravilan, S = 675mp, liber la constructii,suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 15ml.	237,00	Oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str.Erou Costel Marius Hasan	mediana	Teren intravilan, S = 635mp, liber la constructii,suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 15,87ml, constructie aprox. 100mp pe teren	198,27	Oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, str 22 Decembrie	mediana	Teren intravilan, S = 389mp, liber la constructii,suprafata neregulata, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 15ml, constructie aprox. 80mp pe teren	218,50	Oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str.Fagului	mediana	Teren intravilan, S = 239mp, liber la constructii,suprafata neregulata, utilitati in zona, fundatie casa pe teren, autorizatie de constructie existenta.	316,00	Oferta de vanzare

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din zona semicentrala si mediana a municipiului Bacau, pretul/mp se situeaza in intervalul 200 – 300 euro/mp.
Oferta pentru terenuri intravilane cu suprafete pana la 100mp este foarte restransa, chiar inexistenta in municipiul Bacau. Acestea nu ofera posibilitatea eficientizarii la maxim a investitiei.
Concluzionand, pretul/mp de teren este invers proportional cu suprafata de teren, utilitatile disponibile si localizarea. Astfel, cu cat suprafata de teren este mai mare, amplasamentul este mai slab si pretul/mp este mai redus.
Terenurile cu suprafete mari, pot fi folosite de dezvoltatorii imobiliari pentru constructia de blocuri de locuinte cu spatii comerciale sau de birouri la parter, pentru a valorifica la maxim investitia, in timp ce terenurile cu suprafete pana in 1.000 mp, pot fi utilizate pentru dezvoltarea de spatii comerciale, birouri, unitati medicale, zona proprietatii imobiliare analizata pentru evaluare, fiind una pretabila in acest sens.

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

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 reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, într-un anumit interval de timp. Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) şi, de asemenea, pentru un anume tip de proprietate, analiza urmăreşte produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

În analiza cererii de pe piaţa proprietatilor imobiliare similare cu cea evaluata, sunt importanţi următorii factori:

- populaţia din aria de piaţă;
- mărimea şi numărul familiilor, rata de creştere/descreştere în formarea familiilor, structura şi distribuţia lor pe vârste;
- nivelul veniturilor şi salariilor;
- tipologia locurilor de muncă şi rata şomajului;
- raportul între spaţiile ocupate de proprietari şi cele ocupate de chiriaşi;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condiţiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane şi taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism şi direcţiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătăţii, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare şi barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale şi a administraţiei;
- disponibilitatea facilităţilor şi serviciilor comunale (instituţii de cultură, instituţii de învăţământ şi calitatea şcolilor, facilităţi sanitare şi medicale, servicii de pompieri şi poliţie).

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii, suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajaţi în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie care doresc sa construiasca o casa in aceasta locatie dar si din partea persoanelor juridice care doresc un sediu pentru firma lor în aceasta locatie sau sa desfasoare o activitate comerciala sau de servicii. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este scazuta.

3.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-oferta.

Tinand cont de informatiile existente pe piata, la nivelul localitatii, numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip, este mediu, deci putem afirma ca la acest moment, piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. În prezent, in apropierea României se desfăşoară un conflict armat care a generat sancţiuni internaţionale fără precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare pe piaţa energetica, asupra furnizorilor si consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Preturile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca ţările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi. Menţionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele si informaţiile disponibile de la data curenta, fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potenţialei crize economice asupra valorii de piaţă a bunurilor evaluate.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

In conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definită ca :

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.
Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata. Practic, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare si de amplasarea acesteia in zona centrala a orasului, precum si de caracteristicile zonei actuale, respectiv rezidential/comercial, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii pentru prestari servicii(contabilitate, medicale, service calculatoare, salon infrumusetare, etc.) care sa maximizeze investitia facuta.
Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:
- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala/comerciala);
- utilizarea, indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari comerciale;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spatii comerciale, spatii birouri, spatii pentru prestari servicii(contabilitate, service calculatoare, medicale, etc.) , aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca servicii/comercial;
Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii(medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
  - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparaţie directa este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
În cazul de faţă, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă şi anume – analiza comparaţiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară şi ajustează oferte şi tranzacţii pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale faţă de cele ale proprietăţii subiect.

In estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăţi comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Martir Crisan, in suprafata de 367,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 13,34ml. , este la vanzare la data evaluarii cu 196,19 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

19

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Banca Nationala, in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 27ml. , este la vanzare la data evaluarii cu 208,33 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, zona Banca Nationala, in suprafata de 675,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, deschidere la drum acces - 15ml. , este la vanzare la data evaluarii cu 237,04 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

Cuantificarea ajustarilor:
1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Amplasamentul si accesul terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabila 1 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5% fiind inferioara subiectului, in timp ce comparabilele 2 si 3 au fost ajustata negativ cu un procent de 5% fiind superioare subiectului.
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. Deschiderea la o cale de acces este un alt criteriu folosit la stabilirea valorii. In acest caz, au fost efectuate ajustari negative pentru toate comparabilele, luandu-se in calcul un procent de 0,2% pentru diferenta dintre subiect si comparabile.
5. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, acestea fiind inferioare subiectului, luand in calcul un cost mediu de 40 euro/ml/retea raportata la suprafata comparabilei pentru racordarea la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze).
6. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 2 a fost ajustata negativ cu un procent de 10%, fiind inferioara subiectului de evaluat.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mica corectie.
Desfasurarea calculelor si corecţiile 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, avandu-se in vedere criteriile specifice, respectiv:
Adecvarea
Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia
Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea si calitatea informatiilor
Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de increder in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.
Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piatat este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de

10

increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 21.11.2022, este de:

$V_{teren - 103,74 mp - Bacau, str. Mioritei, nr. 14}$ = 97.400,00 lei,respectiv
$V_{teren - 103,74 mp - Bacau, str. Mioritei, nr. 14}$ = 19.710,00 euro (190,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 21.11.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POPA ADRIAN
Legitimație Nr. 15346
Membru 2022

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

21

CENTRALIZATOR
TEREN , STR. MIORITEI, NR. 14, JUD. BACAU

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	Valoare estimata (euro/mp)
1	Teren intravilan Bacau, str. Mioritei, nr. 14, jud. Bacau	103,74	Abordarea prin piata	**97.400**	**19.710**	**190**

22

VALOARE TEREN LOC. BACAU, STR MIORITEI NR.14, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	loc. Bacau, str.Mioritei, nr. 14, jud. Bacau	loc. Bacau, str.Martir Crisan, jud. Bacau	loc. Bacau, str.Banca Nationala, jud. Bacau	loc. Bacau, str.Ecaterina Varga, jud. Bacau
Provenienta informatii comparabile				
Pret de vanzare (euro/mp)		196,19	208,33	237,04
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		196,19	208,33	237,04
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		196,19	208,33	237,04
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		196,19	208,33	237,04
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		176,57	187,50	213,33
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		176,57	187,50	213,33
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	loc. Bacau, str.Mioritei, nr. 14, jud. Bacau	mai slab	mai bun	mai bun
Corectie		5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoare corectie		8,83	-9,38	-10,67
Suprafata teren proprietate (mp)	103,74	367,00	576,00	675,00
Corectie		-5,27	-9,45	-11,43
Valoare corectie		-5,27	-9,45	-11,43
Utilitati	apa,energie electrica, gaz metan, canalizare	in zona	in zona	in zona
Corectie		13,08	8,33	4,74
Valoare corectie		13,08	8,33	4,74
Forma terenului	aproximativ regulata	aproximativ regulata	neregulata	aproximativ regulata
Corectie		0,00%	10,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	18,75	0,00
Front stradal(ml)	12,02	13,34	27,00	15,00
Corectie		-0,26%	-3,00%	-0,60%
Valoare corectie		-0,47	-5,62	-1,27
TOTAL CORECTII		**16,18**	**2,65**	**-18,62**
PRET CORECTAT		**192,74**	**190,15**	**194,71**
Numar corectii		**5**	**6**	**5**
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	***190,00***			
Valoare teren (euro) rotunjit	***19.710,00***			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	***97.400,00***			

SC CONTPROST
13,8 mp.

România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018
privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

-Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;

-Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;

-Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;

-Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 şi nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;

-Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată:

-Prevederile art. 47 (1). ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b", ale art. 117 lit. „a", ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;

-Prevederile art. 34 (1) lit. „i" din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare si functionare 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,

H O T Ă R Ă Ş T E:

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 Şef – Compartiment Administrarea și Înventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

24

ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Şef, Compartimentului Administrarea şi Inventarierea Patrimoniului şi Direcţiei Economice.
ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău pentru verificarea legalităţii.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
ŞOVA-GÂŢU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P.-I.D. T.O. Ex.1 / 1 ex. RI-A

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

1149	0	Teren concesionat	S = 27,5mp, str. Iosif Cocea, nr.8 destinaţia:garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1150	0	Teren concesionat	S=27,55mp,str.Ştefan cel Mare, nr.11 destinaţia:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1151	0	Teren concesionat	S=7mp,str.E.C.Pintea, nr.2 destinaţia:comerţ	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1152	0	Teren concesionat	S=31mp,str.Ştefan cel Mare, nr.6 destinaţia:ext.cab.medical	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1153	0	Teren concesionat	S=28mp,str.Bicaz,nr.13 destinaţia:garaj	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Bucegi, nr.144 destinaţia:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
	0	Teren concesionat	S=36,27mp,str.Florilor, nr.32 destinaţia:acces servitute	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1156	0	Teren concesionat	S=18mp,str.Tolstoi,bl.3,sc.C, ap.4 destinaţia:ext.cab.medical	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1157	0	Teren concesionat	S=11,25mp,str.Mărăşeşti,nr.18 destinaţia:comerţ	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1158	0	Teren concesionat	S=28,44mp,str.Milcov,nr.7-9 destinaţia:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1159	0	Teren concesionat	S=14mp,str.9Mai,nr.82-84 destinaţia:comerţ	1995	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1160	0	Teren concesionat	S=28,44mp,str.Milcov,nr.7-9 destinaţia:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1161	0	Teren concesionat	S=70mp,str.Tipografilor,nr. 12bis destinaţia:comerţ+alim. pub.	1995	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1162	0	Teren concesionat	S = 111,19 mp, str.Mioriţei, nr.14 destinaţia:sp. comercial	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1163	0	Teren concesionat	S=300mp,str. Câmpului, Lot.27 destinaţia:locuinţă	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1164	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str. Victor Babeş, nr.27-29 destinaţia:garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău

26

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 16606 DIN 17.11.2003

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin **DL. DUMITRU SECHELARIU – PRIMAR** si **DL. RADU CODRIN – DIRECTOR AL DIRECTIEI IMPOZITE SI TAXE LOCALE**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. ANSIMAR COM S.R.L., cu sediul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. LETEA, BL. 7, SC. B, AP. 5, Cod unic de inregistrare 8289444, Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J/04/164/1996, reprezentata prin **DL. BOGEA VASILE - ADMINISTRATOR**, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul art. 71 - 102 din Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru concesionarea terenurilor, aprobat prin Hotararea nr. 63/10.05.1999, modificat si completat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 164/27.08.2001, potrivit art. 10(1) din Legea nr. 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, a Legii nr. 219/1998, privind reginul concesiunilor si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. **305 din 26.08.2003**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIORITEI, NR. 14,** avand suprafata de **111,19 M.P.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi **REALIZARE SPATIU COMERCIAL,** conform schitei de amplasament.

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in vederea realizarii obiectivului de investitii, conform certificatului de urbanism nr. _____ din_____, eliberat de Primaria Municipiului Bacau si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

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

Art. 3 – In derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur – terenul concesionat;
b) bunuri de preluare – investitia realizata de concesionar;
c) bunuri proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este de **25 (douazecisicinci) ani**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **17.11.2003**.

Contractul de concesionare poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.5 – Redeventa concesiunii este de **34.000.000 (treizecisipatrumilioane) lei/an**, asa cum rezulta din oferta prezentata de concesionar in cadrul licitatiei publice din data de **17.10.2003** si pe baza careia s-a facut adjudecarea licitatiei.

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Art. 8 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limita **17.02.2004**), garantia de concesionare in valoare de **34.000.000 lei**, (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal **2003** este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 10 – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin:

viramant, din contul concesionarului, nr._____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;

- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Art. 11 – Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 12 – Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0,15 % din suma datorata, conform legislatiei in vigoare, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 13 – Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesionare.

Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarii bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare – cumparare cu privire la aceste bunuri. In termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.

Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesionare, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 15.1. – Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2. – Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3. – Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesionare.

Art. 15.4. - Concesionarul este obligat sa asigure cresterea eficientei in urmatoarele modalitati: _____

Art. 15.5. – Concesionarul este obligat sa realizeze urmatoarele investitii:

a) bunurile aduse ca investitii (datele de identificare a acestora, datele tehnice) - constructia se va realiza conform normelor metodologice in vigoare;

b) termenele de realizare a investitiilor – 12 (doisprezece) luni de la eliberarea autorizatiei de construire;

c) investitiile care nu se amortizeaza pe durata concesiunii - vor fi stabilite conform legislatiei in vigoare;

d) standardele de calitate a activitatilor prestate - vor fi cele prevazute de legislatia in vigoare

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

Art. 15.6. - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.7. - Incepand cu al 2 - lea an al concesiunii, concesionarul se obliga sa creeze minimum 4 **(patru) locuri de munca**, pe durata nedeterminata.

Art. 15.8. - La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 15.9. - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 15.10. - La incetarea contractului de concesionare din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.

Art. 15.11. - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art. 15.12. - Concesionarul este obligat sa continuie exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 4 din prezentul contract de concesionare, fara a putea solicita incetarea acestuia.

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesionare.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesionare, in afara cazurilor prevazute expres de lege.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilita in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Contractul de concesionare se reziliaza, din vina concesionarului, si in cazul in care acesta nu a solicitat emiterea autorizatiei de construire si nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 12 luni de la data incheierii actului de concesionare.

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;

c) bunuri proprii - bunurile de inventar;

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Art. 18 _____

_____

X.RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 20 - Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza o investitie in valoare de minimum **1.000.000.000 lei.**

Art. 21 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 22 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 24 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 25 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 26 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art.27 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane, a obiectului concesiunii este interzisa.

Art. 28 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 29 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 30 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 31 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIORITEI, NR. 14**, cu suprafata de **111,19** m.p., s-a incheiat astazi **17.10.2003**, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 (doua) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
prin
PRIMAR,
DUMITRU SECHELARIU

CONCESIONAR,
S.C. ASSIMAR COM S.R.L.

DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE
DIRECTOR, RADU CODRIN _____
VIZAT JURIDIC, GAVRILESCU CORNELIU _____
INTOCMIT, COSTRAS DANIELA _____

30

SC ANSIMAR SRL
111,19 mp.

FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

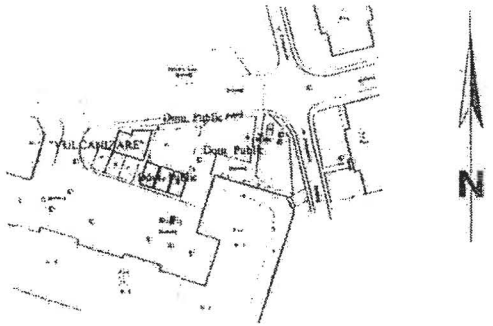
Din *BACAU, STR. MIORITEI, NR. 14*

ANEXA 2b

Judeţul	*Bacău*
Unitatea administrativ-teritorială	*Bacău*
Cod SIRUTA	*20304*
Cod intravilan/extravilan	*2*

Secţiune plan/nomenclatura	*L-35-54-B-d*
Nr. sector cadastral	
Nr. cadastral al bunului imobil	*5015*
Nr. carte funciară	

SCHIŢA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa din măsurători	Clasa de calitate	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	*CC*	*TDI*	*111,19*		*Mediană*	
Total	—	—	*111,19*	—	—	—

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. corp clădire/ construcţie	Denumire	Suprafaţa construită la sol – ca proiectie a fiecarui nivel(mp)	Cod grupă destinaţie	Menţiuni
1	2	3	4	5
Total		—	—	—

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/ Denumire proprietar	Domiciliu/ Sediu proprietar	Cod Unic de înregistrare	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării/ eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafaţa din act (mp)		Modul de deţinere Teren/Construcţie		Menţiuni
						Teren	Construc-ţie	Exclu-siv	Indivi-ziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	*PRIMARIA BACAU (concesionat pentru S.C."ANSIMAR COM"S.R.L.)*	*Bacău, str. Marăşeşti, nr. 6, jud. Bacău*		*CONTRACT DE CONCESIONARE nr.36606 din 17.11.2003*	*DAT*	—	—	—	—	Construcţie
						111,19	—	*111,19*	—	Teren în proprietate

INTOCMIT

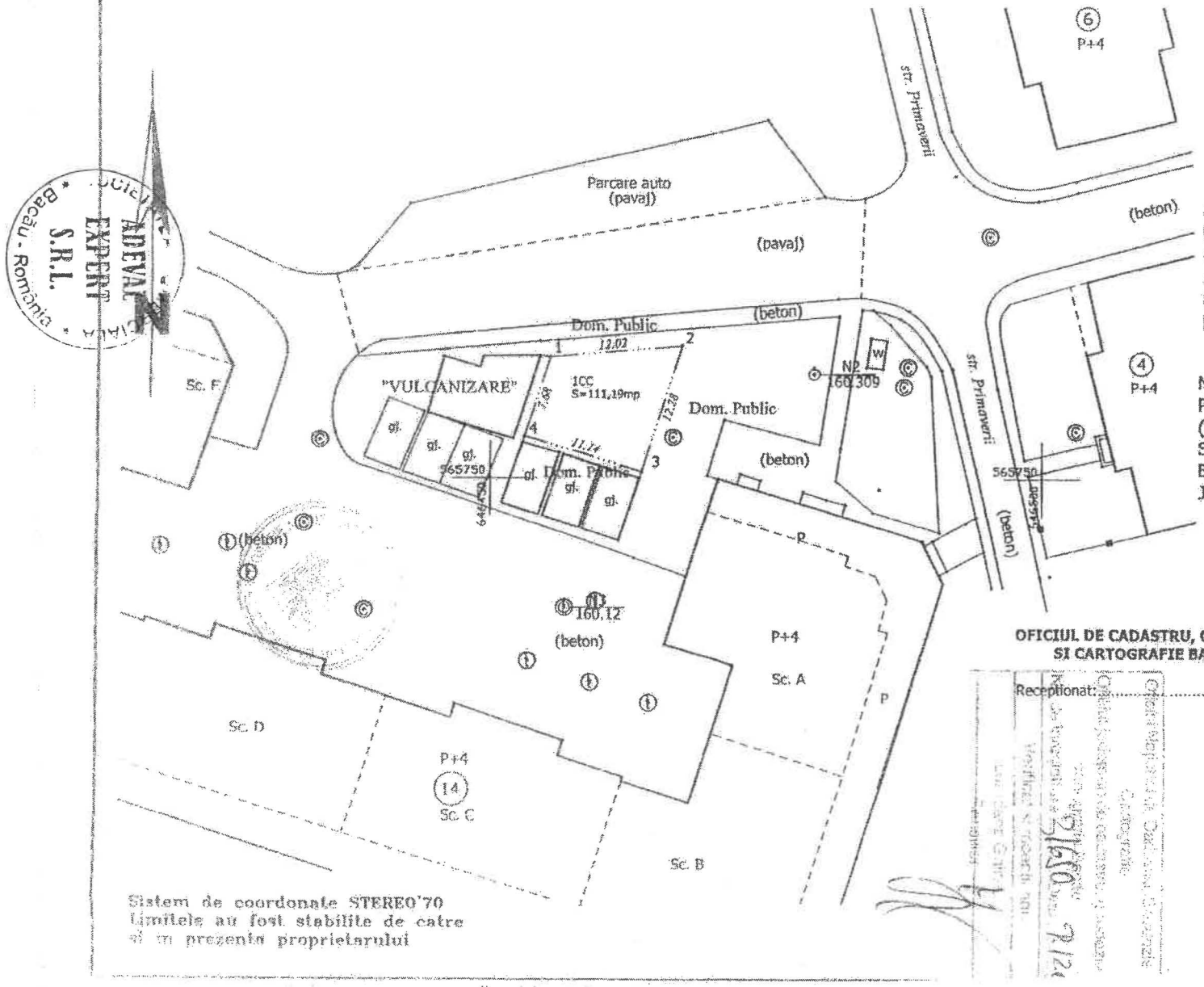
Data: 04.12.2003

31

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(intravilan)

sc. 1 : 500



Judetul Bacau
Unitatea administrativ-teritoriala: Mun. Bacau
Cod SIRUTA : 20304
Adresa corpului de proprietate:
Bacau, str. Mioritei, nr. 14
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 80572

Numele si prenumele proprietarului:
PRIMARIA BACAU
(CONCESIONAT pentru S.C"ANSIMAR COM"S.R.L.)
Sediu:
Bacau, Marasesti, nr. 6
Judetul Bacau

OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE BACAU

Receptionat: .....

Executant:

S.C. TOPO GEODEZIC S.R.L. Bacau

Sistem de coordonate STEREO'70
Limitele au fost stabilite de catre
si in prezenta proprietarului

Data: 04.12.2009

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

32

16

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

ANCPI

Nr. cerere 7224
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022
Cod verificare
J8011 6/8C82

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 77198 Bacau

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 21344
Nr. cadastral vechi 8057

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Mioritei, Nr. 14, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77198	111	Construcția C1 înscrisă în CF 77198-C1. Suprafața terenului este de 111,19 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29919 / 10/12/2003		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BACAU** *OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 21344)*	
88340 / 22/11/2018		
Act Administrativ nr. Cerere indreptare eroare materiala, din 22/11/2018 emis de OCPI BACAU;		
B2	Se indreapta eroarea materiala strecurata la data conversiei de pe harle a CF 21344/UAT Bacau cu privire la suprafata terenului corect fiind 111, 19 mp si nu 126 mp teren cum din eroarea a fost trecut.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29919 / 10/12/2003		
Contract Concesiune nr. 36606/2003;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ANSIMAR COM SRL**, CIF [illegible] *OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 21344)*	

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

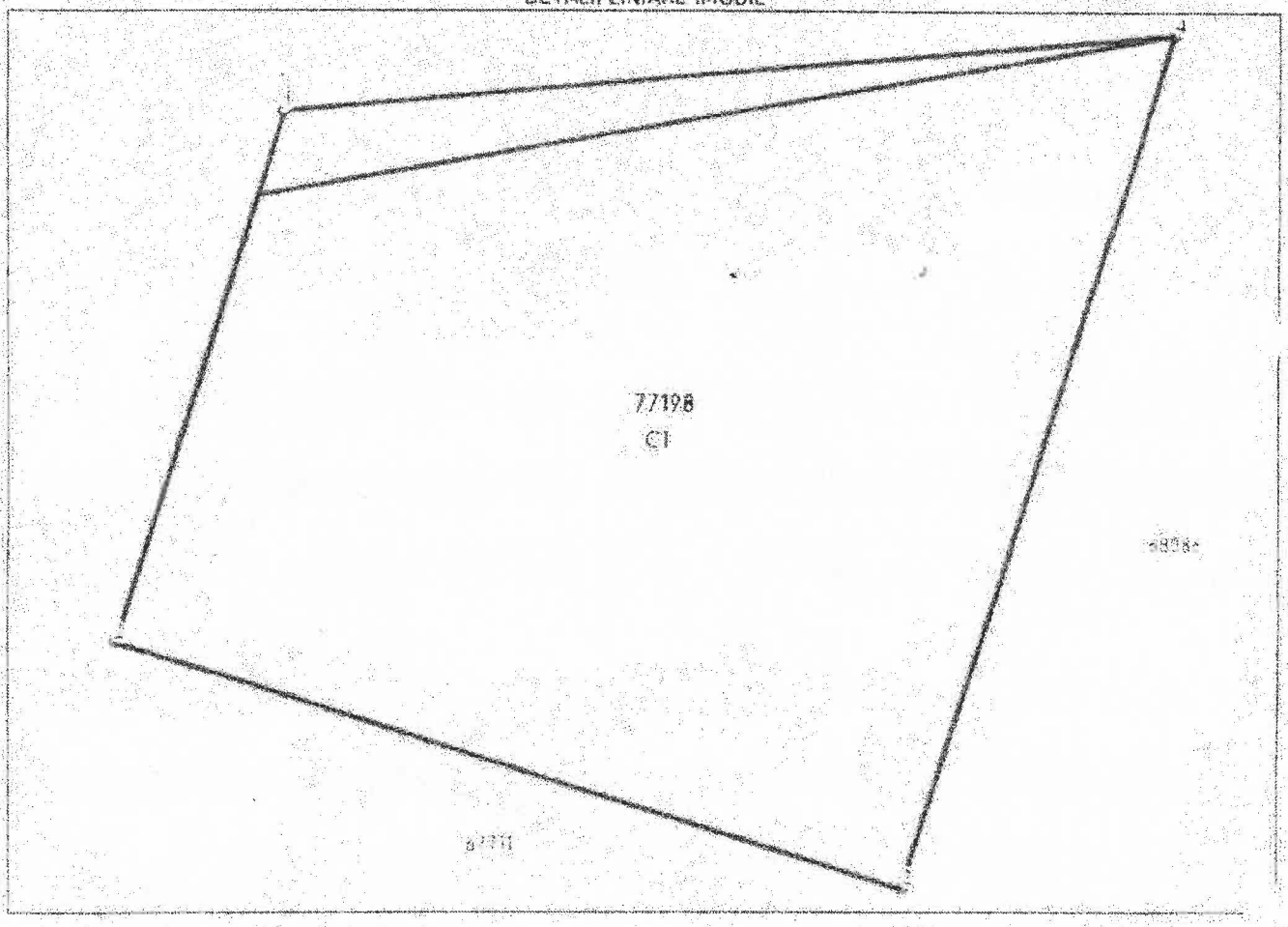
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77198	111	Suprafata terenului este de 111,19 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra/extravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	111	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment** (m)
1	2	7.683
2	3	11.142
3	4	12.279
4	1	12.023

** 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.

BIROUL EXPERT S.R.L. BACĂU - România

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 dezbaterea 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,	Asistent Registrator,	Referent,
27-01-2022	GABRIELA URSOIU	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa și semnătura)*	*(parafa și semnătura)*

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. - România

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

Nr. cerere	7224
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
100111698202

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77198-C1 Bacău

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:21344
Nr. cadastral vechi:8057-C1

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	77198-C1	Loc. Bacau, Str Mioritei, Nr. 14, Jud. Bacau	S. construita la sol:104 mp; Spatiu comercial in regim de inalţime P+1: PARTER cu numar cadastral 8057/C1;0 in suprafata utila de 91,14 mp, suprafata construita de 103,74 mp şi ETAJ cu numar cadastral 8057/C1;1 in suprafata utila de 91,97 mp, suprafata construita de 103,74 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34910 / 21/12/2005		
Autorizatie nr. de construire nr. 474, din 12/10/2004 emis de Primaria Municipiului Bacau (Proces verbal de recepţie la terminarea lucrarilor din data de 05.10.2005);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **SC ANSIMAR COM SRL**, CIF:8289444	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

SOCIETATEA COMERCIALA ANSIMAR EXPERT Bacau - Romania

36

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
Nr. 196015 din 03.11.2022

Către,

SC ADEVAL EXPERT SRL
Str. POET ANDREI MUREȘAN nr.7
BACĂU, cod poștal 600005

În atenția,
Domnului Ing. Adrian POPA

Având în vedere:

- HCL nr.367/28.10.2021, modificată prin HCL nr.424 din 08.12.2021 prin care s-a aprobat demararea procedurii de evaluare a 22 (două zeci și două) terenuri aflate în domeniul privat al municipiului Bacău, pe care sunt edificate construcții;
- Procesul Verbal nr.131689 din data de 06.04.2022 al comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse în vederea vânzării unor bunuri – terenuri aflate în proprietatea privată a municipiului Bacău, numită prin HCL nr.39 din 28.01.2021, modificată prin HCL nr.65/26.02.2021, în care a fost analizată cererea depusă de SC ANSIMAR COM SRL, de cumpărare a terenului situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr.14 și care a dispus cumpărarea terenului cu drept de preemțiune , în suprafață de 103,74mp.

În acest context, solicităm actualizarea RAPORTULUI DE EVALUARE nr.08 din data de 02.02.2022 în vederea reanalizării de către comisie.

Cu stimă,

PRIMAR
LUCIAN DANIEL STANCIU VIZITEU

ROMÂNIA MUNICIPIUL BACĂU JUDEȚUL BACĂU

DIRECTOR EXECUTIV
IONEL IULIAN STAN

ȘEF SERVICIU
Bardasu Cristina

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău

BC/Ds. C-VII-6/Ex.2

FOTO PROPRIETATE EVALUATA













S.R.L. Bacău - România