



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 136 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. Dumbravei, nr. 5, în cota actuală de 59/104, având CF nr. 69671, nr. cadastral 69671

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 UAT Bacău cu nr.109961/PM/01.02.2023, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2022;
 - Referatul nr. 128326/24.03.2023 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. Dumbravei, nr. 5, în cota actuală de 59/104, având CF nr. 69671, nr.cadastral 69671;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 128360/24.03.2023;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 128361/1/24.03.2023;
 - Raportul Direcția Patrimoniu înregistrat cu nr. 128361/2/24.03.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 140/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 143/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 101/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 169/27.03.2023 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) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a suprafeței de teren de 59,12 m.p., în indiviziune, în cota de 59/104 prevăzută în Cartea Funciară nr. 69671, teren proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Dumbravei, Nr. 5, către SC SIDERAL SRL, reprezentată legal prin doamna CRĂCIUN AURELIA.

ART. 2 (1) - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 874 din 12.09.2022 elaborat de S.C. A.E.C CONSULTING S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Dumbravei, nr. 5, urmând ca prețul să fie plătit conform cotei de 20/104 prevăzute în Cartea Funciară nr. 69671, nr. cadastral 69671, conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Se RAPORTUL de EVALUARE nr. 875 din 12.09.2022 elaborat de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Dumbravei, nr. 5, urmând ca prețul să fie plătit conform cotei de 27,12/104, prevăzută în Cartea Funciară nr. 69671, nr. cadastral 69671, conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(3) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 876 din 12.09.2022 elaborat de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Dumbravei, nr. 5, urmând ca prețul să fie plătit conform cotei de 12/104 prevăzute în Cartea Funciară nr. 69671 , nr.cadastral 69671, conform Anexei nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(4) 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 20 m.p., cu prețul de 5.060 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 S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L., Arbănaș-Mocanu-Vasilică Dorin, Evaluator autorizat ANEVAR;

(2) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului, în suprafață de 27,12 m.p., cu prețul de 6.861 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, S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L., Arbănaș-Mocanu-Vasilică Dorin, Evaluator autorizat ANEVAR;

(3) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului, în suprafață de 12 m.p., cu prețul de 3.036 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, S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L., Arbănaș-Mocanu-Vasilică Dorin, Evaluator autorizat ANEVAR;

(4) 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.

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

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

(7) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Rapoartelor de Evaluare întocmite de către experții autorizați, 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, 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**

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 874 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C.
CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului
proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 20,00 mp, situat în
municipiul Bacău, str. Dumbravei, nr.5**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 69671, CF 69671
BACAU, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, JUD. BACAU
– S = 20,00 MP (gasit la masuratori) –**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 20,00 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, Contract de inchiriere, Extras de CF pentru informare si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat), amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 16541/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, additional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 20,00 mp.

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimările efectuate este 18.08.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

Clientul evaluarii: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp, amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniul privat Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 16541/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, additional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 20,00 mp.

Scopul evaluarii: Vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Data evaluarii: 18.08.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,8793 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.
Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine Municipiului Bacau, supus evaluarii la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 69671, CF 69671, S = 20,00 mp - Bacau, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, jud. Bacau	24.690	5.060

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 18.08.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanaș - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializări EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022 si Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. BACAU.

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrării.

1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării il constituie terenul intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp, amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesiionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 1313/15.01.2001, 13975/2001, 20752/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre **MONDRAGON S.R.L.** prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre **MONDRAGON S.R.L.** prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 20,00 mp.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vanzarea terenului supus evaluării, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluării si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale respectand prevederile legale de plata.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun.



Din informațiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligații legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacău, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- 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 că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că i se aplică un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, respectând prevederile legale de plată;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, 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, cu excepția publicării atât ca anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 18.08.2022. evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se află în aceleași condiții ca și la data inspecției;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- evaluatorul nu își asuma răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declarația conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.8 la Caietul de sarcini, Contract de închiriere și Extras de CF pentru informare și Planul de amplasament întocmit de CHISOP TOP-CADSR);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

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

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacău.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 52568/20.07.2022, respectiv Act administrativ de repositioanre nr. 28/28.11.2016 emis de OCPI Bacău, "Drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".



Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteza de lucru ca acesta există și este în vigoare.

Totodată evaluatorului i-au fost puse la dispoziție, în copie, următoarele documente:

- Contract de concesiune nr. 1313/15.01.2001, 13975/2001, 20752/2003 – concesiionar SIDERAL S.R.L.
- Extras de inventar – Hotărârea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacău
- HCL nr. 250/31.07.2013
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

La data evaluării terenul este concesiionat de către SIDERAL S.R.L.

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 20,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacău.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și parțial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – 9 Mai, B-dul Unirii, str. M. Viteaz;
- Calitatea rețelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

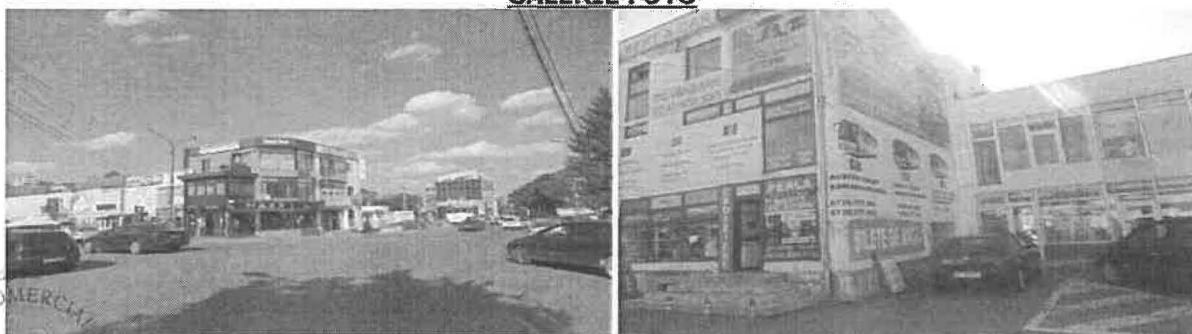
Zona de referință: zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 20,00 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată, dar greu de organizat, acesta fiind îngust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizează din str. Dumbravei.

GALERIE FOTO





2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piete imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivările investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vanzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vanzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din

profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghetarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrale a orașului Bacău, având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factori care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 200 - 300 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informativă referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidențială/comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietăți comparabile construite, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosință, restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Oituz, jud. Bacău, în suprafața totală de 800,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 250,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul stori.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. B.Nationala, jud. Bacău, în suprafața totală de 576,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 208,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul stori.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Ecaterina Vargă, jud. Bacău, în suprafața totală de 675,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 237,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 20\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafața de ± 500 mp afectează prețul unitar cu $\pm 5,00$ euro/mp;

Desfășurarea calculului și analiza relativă a terenului este prezentată în Anexa 1 la raportul de evaluare.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuat, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, supus evaluării la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvată) utilizată, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusă de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 69671, CF 69671, S = 20,00 mp - Bacău, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacău	24.690	5.060

Notă 1: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusă este valabilă la data 18.08.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea prețului de vânzare în condițiile prevăzute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	69671			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		250,00	208,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		-5,00	-4,16	-4,74
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	similar	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	20,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	40,77	11,61
Suprafata teren proprietate (mp)	20,00	800,00	576,00	675,00
Ajustare		7,80	5,56	6,55
Ajustare valorica (euro)		7,80	5,56	6,55
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata, greu de organizat, ingust	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Dumbravei	acces la strada Fagulului	acces la strada 22 Decembrie	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,80	46,33	18,16
Ajustare totala neta		7,80	46,33	18,16
Ajustare totala bruta		7,80	46,33	18,16
Numar ajustari		1	2	2
PRET AJUSTAT		252,80	250,17	250,42
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,031	0,223	0,077
PRET CORECTAT		252,80	250,17	250,42
Valoare unitara teren_rotunjit			253 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			24.690 lei	5.060 €



160.000 €

Biscuiti Super oferta, FIBER ultracentral Extensiv Vega

Detalii:

- Adresa: Strada 100, Sector 1, Bucuresti
- Suprafata: 100 mp
- Valoarea: 160.000 €

Descriere

Imobilul este situat in zona centrala a Bucurestiului, in apropierea Parcului Cișinău. Este un imobil modern, cu finisaje de calitate, dotat cu toate facilitatile necesare pentru o viață confortabilă. Are o suprafață de 100 mp și este ideal pentru o familie sau pentru o investiție.



Relatie

Relatie

Specificatii

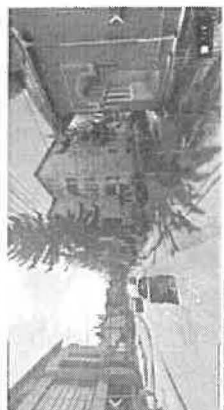
Tipul	Valoarea
Suprafata	100 mp
Valoarea	160.000 €
Tipul	Imobil

AGENCIUL
Imobiliare

AGENCIUL
Imobiliare

AGENCIUL
Imobiliare

istoria



Central - Banca Nationala - 120.000 €

Adresa: Strada 100, Sector 1, Bucuresti

Suprafata: 100 mp

Valoarea: 120.000 €

Tipul: Imobil

Relatie

Descriere

Imobilul este situat in zona centrala a Bucurestiului, in apropierea Parcului Cișinău. Este un imobil modern, cu finisaje de calitate, dotat cu toate facilitatile necesare pentru o viață confortabilă. Are o suprafață de 100 mp și este ideal pentru o familie sau pentru o investiție.

Central - Banca Nationala - 120.000 €

Adresa: Strada 100, Sector 1, Bucuresti

Suprafata: 100 mp

Valoarea: 120.000 €

Tipul: Imobil

Relatie

Descriere

Imobilul este situat in zona centrala a Bucurestiului, in apropierea Parcului Cișinău. Este un imobil modern, cu finisaje de calitate, dotat cu toate facilitatile necesare pentru o viață confortabilă. Are o suprafață de 100 mp și este ideal pentru o familie sau pentru o investiție.



*Primăria
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău*

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

Consiliul Local al Municipiului Bacău, în sesiune ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art. 30 (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

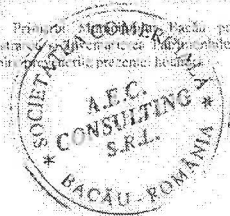
Având în vedere:

- Referenț nr. 75127/16.04.2018 al Comandamentului Administrației și Încălzirii Incinerării prin care s-a emis înregistrarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, în conformanță cu art. 40 (1) din Legea nr. 215/2001;
- Raportul Comandamentului de rezervă, înregistrat cu nr. 4011/20.04.2018, înscrut;
- Raportul Comitetului de specialitate cu scopul Consiliului Local al Municipiului Bacău, înscrut, în vederea avizării proiectului de hotărâre nr. 738/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 1, nr. 739/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 2, nr. 740/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 3, nr. 741/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 4 și nr. 742/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 215/2001, privind domeniul proprietății publice, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. a), ale art. 117 lit. a), ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, pentru modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. a) din anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 38/2007 pentru aprobarea Regulamentului cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale modificată și completată;
- În baza dispoziției art. 56 din (1) lit. c) și art. 45 (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, ulterioare modificată și completată;

HOTĂRÂȘTE:

ART.1. Se înregistrează Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, puse la dispoziție ale prezentei hotărâri.

ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Admistrul Șef - Compartimentul Administrației și Încălzirii Incinerării prin care s-a emis înregistrarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău să aducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



Prezentare generală

Numărul de înregistrare	200 000 €
Tipul de înregistrare	Prezentare generală
Tipul de înregistrare	Prezentare generală
Tipul de înregistrare	Prezentare generală

Descriere anume

Comandamentul de rezervă nr. 4011/20.04.2018, înscrut, în vederea avizării proiectului de hotărâre nr. 738/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 1, nr. 739/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 2, nr. 740/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 3, nr. 741/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 4 și nr. 742/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 5;

Caracteristici

Tipul de înregistrare	Prezentare generală
Tipul de înregistrare	Prezentare generală
Tipul de înregistrare	Prezentare generală

Notă

Comandamentul de rezervă nr. 4011/20.04.2018, înscrut, în vederea avizării proiectului de hotărâre nr. 738/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 1, nr. 739/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 2, nr. 740/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 3, nr. 741/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 4 și nr. 742/26.04.2018 al Comitetului de specialitate nr. 5;

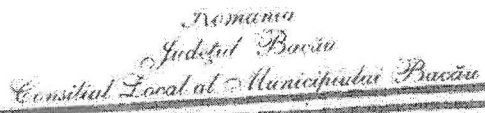
267

ROMÂNIA
HOSPITAL BACĂU
CONSILIUL LOCAL

[illegible]

FRANCONIA, E.A.

REGGIMENTO SEDUTA



HOTĂRÂRE

privind reglementarea regimului juridic a unor terenuri ocupate de construcții autorizate

Anexa nr. vedere:

- Cererea nr. 27364/10.05.2013 a S.C. SAGA S.R.L.
- Cererea nr. 262674/12.04.2013 a D-ilor ASACEL FLORIN și FASCAN SIMONA;
- Cererea nr. 26488/29.04.2013 a nr. 26478/24.04.2013 ale S.C. SIDERAL S.R.L.
- Cererea nr. 28125/20.05.2013 a S.C. NICOPAX S.R.L.
- Cererea nr. 26866/30.05.2013 a A.F. VICTORIA LUNTA

- Prevederile Legii nr. 59/ 1991 privind autoritatea executivă joacă rol de control, republică,
alterare, modificată și completată.

Referință nr. 5393/19.07.2013 al Comitetului Județean de Concurență

- Expunerile de interes a Viceprimarului Municipiului Bacau înregistrate cu nr. 5394/19.07.2013;
- Raportul Comisiunilor de lucru din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat
cu nr. 5395/19.07.2013;

- Raportarea comisiunilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacau, însoțite
în vedere atestării prezidenților de hotărâre: nr. 204/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr.
210/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 211/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr.
nr. 6; nr. 212/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 6; 6. favorabile;

- Prevederile art. 47 și art. 117 W. n. nr. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
republicată și actualizată;

În temeiul prevederilor art. 36 (2), în v.v.n. al art. 45(3) și (5) din Legea nr.
215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată,

ART. 1 - Se aprobă implementarea regiunii juridice a unei terenuri ocupate de construcții autoritate prin încheierea de consultă de inițiere pentru o perioadă de un an, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul alicui acestora, conținut ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 - Se impune ca Viceprimarul Municipalității Bănești să perfecteze și să semneze controlul de execuție cu beneficiarii construcțiilor prevăzuți în ANEXA la prezenta hotărâre.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARIUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-ONIBIU POPOVICI

NR. 250
DIN 31.07.2013
REF. 124.07.2013-152

CONTRACT BL INCHIRIERE.

[illegible][illegible]

2. 87. SIDERAL S.A. - a firm specializată în fabricarea și distribuția de gaze, este în posesia și are controlul asupra societății SIDERAL GAZE S.R.L., înregistrată la Registrul Comerțului și Căminului din București, nr. 1505/91, având ca obiect de activitate: distribuția de gaze.

HOBIETATEA CONTRA TARE
 Art. 4. Obiectul prezentului contract îl constituie lucrările de reabilitare, reparare și înlocuirea
 componentelor de rețea ale sistemului de alimentare cu apă caldă în cadrul Centrului de Servicii Sociale pentru
 persoane cu dizabilități.

2.1. Prevede prin prezenta legea să fie înființat un sistem național de asigurare a
2.2. Prevede înființarea unui sistem național de asigurare a
2.3. Prevede înființarea unui sistem național de asigurare a

DIACRIMENTUL CONTRACTUAL:
Art. 4
4.1. Termenul de încheiere a prezentei prezente de muncă, de la data la care este încheiat, până la data de 31.07.2014, la "Grădina de copii", pe durata a 1 (unui) an, pe postul de învățător de învățământ primar în învățământ.

13. În fața instanței prezintă o declarație în care prezintă faptul că este de profesie medic.

Art. 4. Toarena se da în dreptul pârsei, în termen de o săptămână de la depunerea cererii de arestare preventivă, pe baza prezentei hotărâri.

Art. 5. Taxa de anuidade por matrícula: R\$ 132,00 (cento e trinta e dois reais).

De acordo com o artigo 1.º da Lei n.º 721/09, de 23 de outubro, a Lei n.º 721/09, de 23 de outubro, estabelece a criação de uma comissão de avaliação da qualidade da educação superior, a qual terá a seguinte composição:

Page 10 of 10

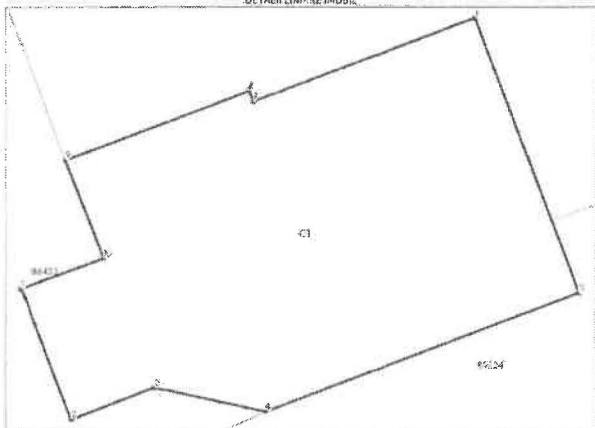
Art. 6. *Principles of the Law of the Republic of Serbia*

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69671	Din acte: 104 Măsurată: 106	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

001ALH10HRE10000



Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarabă	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	Cuți construite	DA	Din acte: 104 Măsurată: 106				

Lungime Segmente

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

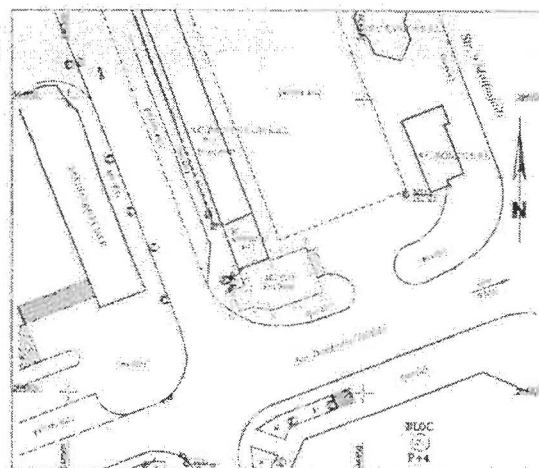
Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.86
2	3	2.45
3	4	3.132
4	5	9.22

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	8.14
6	7	6.51
7	8	0.32
8	9	5.4
9	10	2.9
10	1	2.39

** 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.

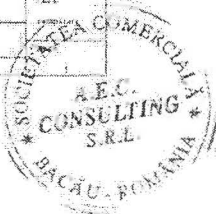
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură otografică, cu acceptul expres sau procedurii și instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
20/07/2022, 09:50



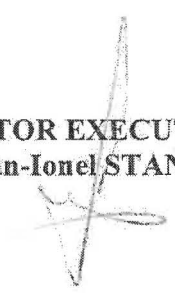
Nr. Or.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarabă	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	Cuți construite	DA	Din acte: 104 Măsurată: 106				

Nr. Or.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarabă	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	Cuți construite	DA	Din acte: 104 Măsurată: 106				



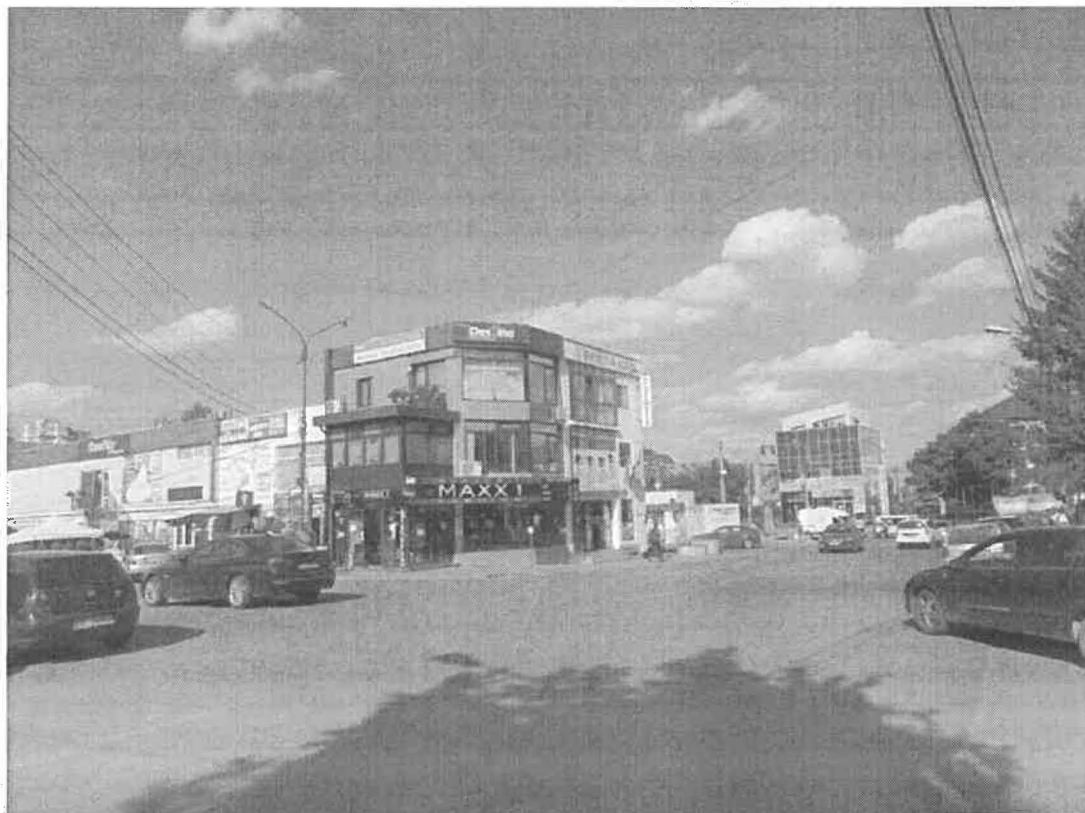
**RAPORTUL de EVALUARE nr. 875 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C.
CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului
proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 27,12 mp, situat în
municipiul Bacău, str. Dumbravei, nr.5**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 69671, CF 69671
BACAU, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, JUD. BACAU
– S = 27,12 MP (gasit la masuratori) –**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 27,12 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini, Contract de inchiriere, Extras de CF pentru informare si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat), amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesiionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 16541/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 27,12 mp.

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.08.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

Clientul evaluarii: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 27,12 mp, amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniul privat Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 16541/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 27,12 mp.

Scopul evaluarii: Vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Data evaluarii: 18.08.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,8793 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine Municipiului Bacau, supus evaluarii la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 69671, CF 69671, S = 27,12 mp - Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	33.480	6.861

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 18.08.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

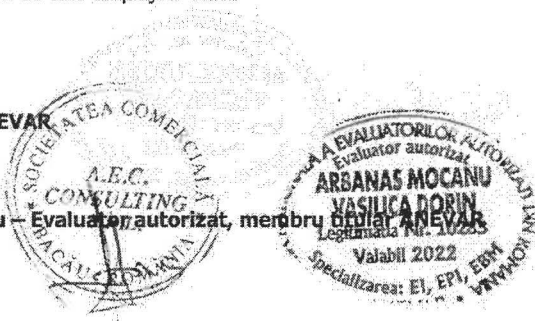
Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8, al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanaș – Mocanu – **Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**
Director general

Ec. Victor – Sergiu Romedea – **Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș - Mocanu Vasilică - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022 si Romedea Sergiu - Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. BACAU.

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 27,12 mp, amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesiionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 1313/15.01.2001, 13975/2001, 20752/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 27,12 mp.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata în lei, în condițiile unei plăți integrale respectand prevederile legale de plata.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale.



În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacău, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/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 documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- 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 că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că i se aplică un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, respectând prevederile legale de plată;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, 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, cu excepția publicării atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- previziunile, proiectiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 18.08.2022. evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, conținutul prezentului raport de evaluare devine nul, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- evaluatorul nu își asuma răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din Fișa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, Contract de închiriere și Extras de CF pentru informare și Planul de amplasament întocmit de CHISCOP TOP-CADSRL);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

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

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fișa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacău.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr.52568/20.07.2022, respectiv Act administrativ de reabilitare nr.28/28.11.2016 emis de OCPI Bacău, "Drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteză de lucru că acesta există și este în vigoare.

Totodată evaluatorul i-a fost pusă la dispoziție, în copie, următoarele documente:

- Contract de concesiune nr. 1313/15.01.2001, 13975/2001, 20752/2003 – concesiionar SIDERAL S.R.L.
- Extras de inventar – Hotărârea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun.Bacău
- HCL nr. 250/31.07.2013
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

La data evaluării terenul este concesiionat de către SIDERAL S.R.L..

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

2.3. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 27,12 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe STR. DUMBRAVEI, NR. 5, jud. Bacău.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și parțial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – 9 Mai, B-dul Unirii, str.M.Viteazului;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

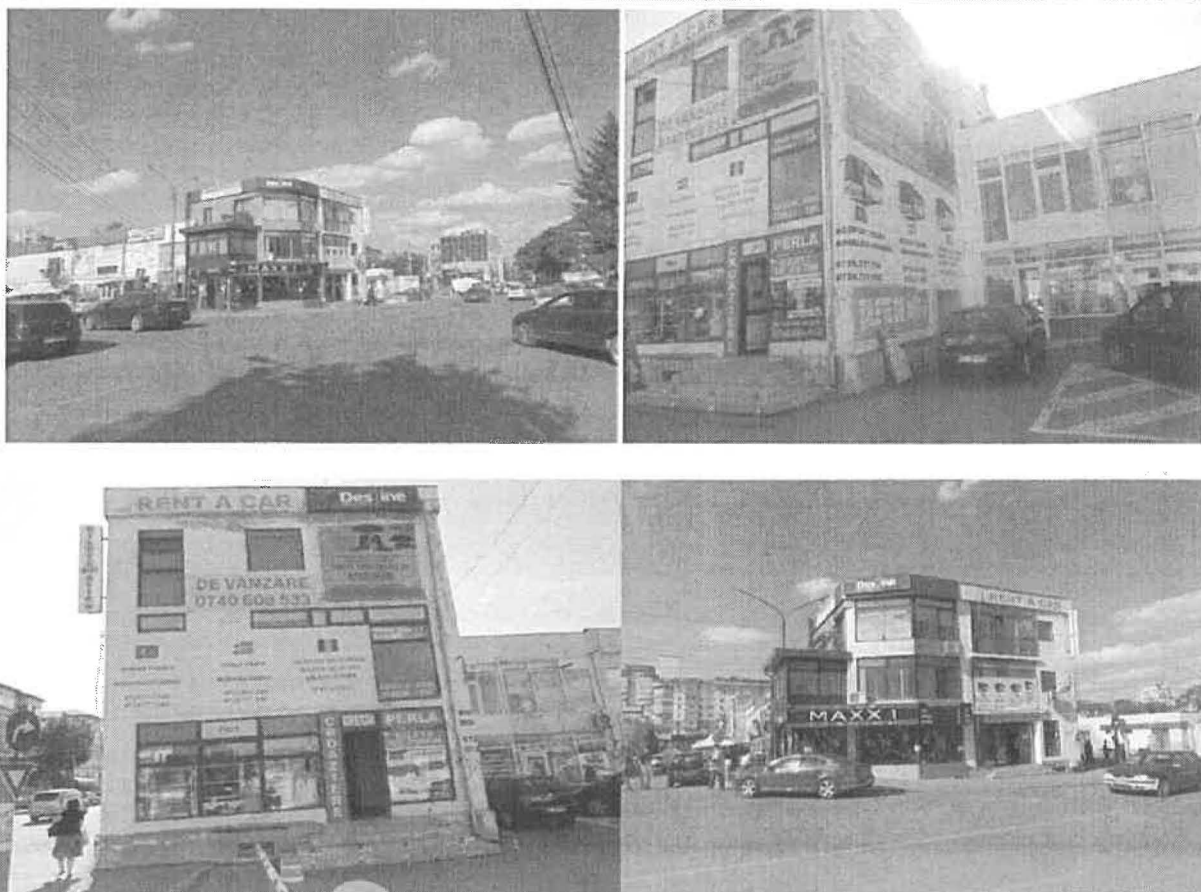
Zona de referință: zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 27,12 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată, dar greu de organizat, acesta fiind îngust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizează din str. Dumbravei.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chirilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate.

Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor.

2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Încetinirea creștii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
- Scăderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem online, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel că, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrale a orașului Bacău, având un grad de construire de peste 85%.

Valoarea de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

caracteristici oferta: mai mică - în comparație cu dimensiunile cererii.

echilibru cerere - oferta: pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 200 - 300 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidențială/comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile construite, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosință, restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILĂ 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Oituz, jud. Bacău, în suprafața totală de 800,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 250,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILĂ 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. B. Națională, jud. Bacău, în suprafața totală de 576,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 208,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILĂ 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Ecaterina Varga, jud. Bacău, în suprafața totală de 675,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 237,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 20\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafața de ± 500 mp afectează prețul unitar cu $\pm 5,00$ euro/mp;

Desfasurarea calculului și analiza relativă a terenului este prezentată în Anexa 1 la raportul de evaluare.



CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, supus evaluării la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizată, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteza în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 69671, CF 69671, S = 27,12 mp - Bacău, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacău	33.480	6.861

Notă 1: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusă este valabilă la data 18.08.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea pretului de vânzare în condițiile prevăzute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

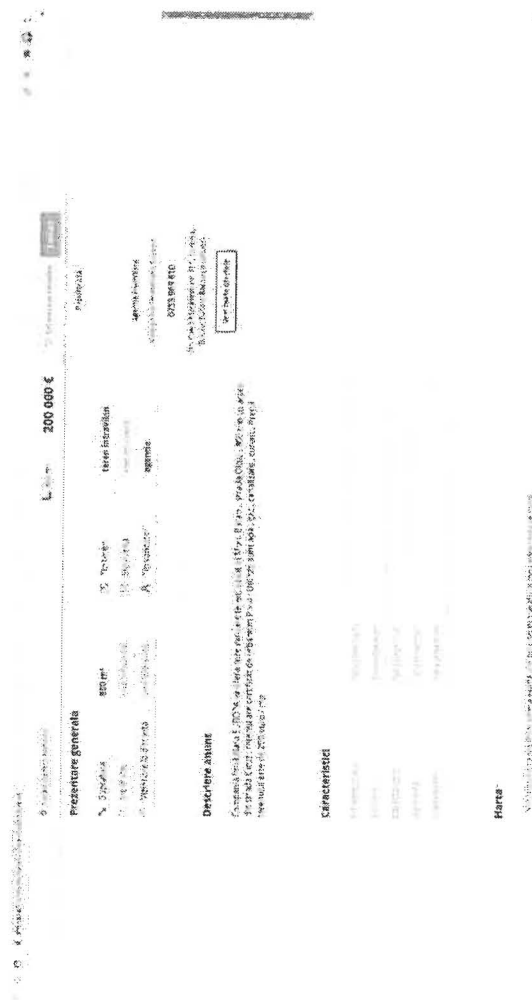


**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	69671			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		250,00	208,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		-5,00	-4,16	-4,74
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	similar	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	20,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	40,77	11,61
Suprafata teren proprietate (mp)	27,12	800,00	576,00	675,00
Ajustare		7,73	5,49	6,48
Ajustare valorica (euro)		7,73	5,49	6,48
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata, greu de organizat, ingust	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Dumbravei	acces la strada Oituz	acces la strada Banca Nationala	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,73	46,26	18,09
Ajustare totala neta		7,73	46,26	18,09
Ajustare totala bruta		7,73	46,26	18,09
Numar ajustari		1	2	2
PRET AJUSTAT		252,73	250,10	250,35
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,031	0,222	0,076
PRET CORECTAT		252,73	250,10	250,35
Valoare unitara teren_rotunjit			253 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			33.480 lei	6.861 €



36



provinciă asigurarea Inventarului bunurilor care aparțin domiciliului privat al
municipiului Barău

Award in redress:

de baza drepturilor art. 36 alin. (1) lit. a și 45 (3) din Legea nr. 285/2002 privind organizarea și funcționarea Poliției Române, în vigoare la data prezentării cererii de acordare a statutului de pensionar.

ART. 2. Primarul Municipiului Bacău prin Adunatul Sesi - Compartiment Administrativ și Intermediera Patrimoniului și Direcția Locală de Urbanism să aducă la îndeplinire ceea ce este conținut în prezenta hotărâre.

E.C. KING *

CONTRASINIEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI BUCURESTI
NICOLAE-DANIEL POPOYICI

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

TRĂNĂRI FENITRE CARL SI PRINSE ÎN LEEA DE CONTRACT DE INCHIRIERE PENTRU O PIERIADA DE ÎN AN

NR. CRT.	TITLUL DE PROPRIETATE	NUMARUL CONTRACTULUI DE PROPRIETATE	ADRESA TERENULUI	DESTINATIA	STAREA TERENULUI	STAREA TERENULUI	STAREA TERENULUI
1.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
2.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
3.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
4.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
5.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
6.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
7.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
8.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
9.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1
10.	S.C. SAGA S.R.L. (P&S)	1807/01/2011	PARCARE CENTRALA	COMERT	36,1	35,1	35,1

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE OVIDIU POPOVICI

INTOCMIT,
CIBANU NICOLETA

PRESEDINTELE COMISIEI
DE VERIFICARE A
ACTIVITĂȚII
NICOLAE OVIDIU POPOVICI

A.F.C.
CONSULTING
S.R.L.

HOTĂRÂRE
privind reglementarea regulilor juridice a unor terenuri ocupate de construcții autorizate

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ
LA DATA DE 31.07.2013:

Având în vedere:
- Cererea nr. 27364/30.04.2013 a S.C. SAGA S.R.L.;
- Cererea nr. 25263/12.04.2013 a D-ului PASCAN FLOREAN și PASCAN SIMONA;
- Cererea nr. 26648/29.04.2013 și nr. 26478/24.04.2013 ale S.C. SIDERAL S.R.L.;
- Cererea nr. 2812/20.05.2013 a S.C. NICOLAE S.R.L.;
- Cererea nr. 26866/30.04.2013 a A.F. VIERIU LENUȚA;
- Prevederile Legii nr. 50/1999 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările;
- Referatul nr. 5394/19.07.2013 al Comitetului de Evaluare a Concesiunilor;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 5394/19.07.2013;
- Raportul Comitetului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat cu nr. 5395/19.07.2013;
- Raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmit în vederea avizării proiectului de hotărâre nr. 209/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 216/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 211/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 212/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 5, înscrise;

- Prevederile art. 47 și art. 117, lit. "a" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată;

- În temeiul prevederilor art. 36 (2), lit. c) și d), art. 45 (3) și (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată;

HOTĂRÂȘTE:

ART. 1. - Se aprobă reglementarea regulilor juridice a unor terenuri ocupate de construcții autorizate prin încheierea de contracte de închiriere pentru o perioadă de un an, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. - Se împuternicește Viceprimarul Municipiului Bacău să perfecteze și să semneze contractele de închiriere cu beneficiarii construcțiilor prevăzute în ANEXA la prezenta hotărâre.

PRESEDINTELE
COSTEL RUCIȘTEA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE OVIDIU POPOVICI

NR. 250
DIN 31.07.2013
ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 250

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMEARIA MUNICIPIULUI BACĂU

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. 1807/01/2011 din 31.07.2013
Înloc. cont. concesiune nr. 1313/15.01.2001
Act adițional nr. 60733/22.12.2010 la cont. concesiune nr. 1313/15.01.2001

IPARTIE CONTRACTANTE:

1. MUNICIPIUL BACĂU, entitate administrativ teritorială, reprezentat prin autoritatea executivă, Primarul Municipiului Bacău, Ing. Florin Stănculescu, cu sediul în Bacău, str. Măgurele, nr. 6, județul Bacău, în calitate de LOCATOR, pe de o parte,

și

2. S.C. SIDERAL S.R.L., cu sediul social în Bacău, str. Mihail Viteaz nr.4, bl. 4, sc.4, ap.2, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. 1516/1991, având Căp. Bacău Cod unic 950591 reprezentat prin d-na Căp. Aurelia - Elicia, în calitate de LOCATAR pe de altă parte, în baza contractului nr. 95474/04.10.2013, a H.C.C. nr. 250/31.07.2013 și Anexa la H.C.C. nr. 250/31.07.2013 și a fiului tehnice nr. 95608/5649/14.10.2013 - Anexa nr. 1 a contractului "CONTRACT DE INCHIRIERE".

OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de închiriere constă în predarea, respectiv preluarea folosinței terenului de 27,72 mp teren, situat în Bacău, Parcare Piața Centrală, cu destinația: comerț (spațiul comercial).

Art.2.

2.1. Predarea - primirea terenului se face în baza unui protocol verbal semnat de ambele părți - Anexa nr.2 la data încheierii prezentului contract de închiriere.

2.2. Preluarea terenului (și a părții acestuia) se consideră făcută la data la care s-a obținut autoritatea de construire pentru amplasamentul prevăzut în, în lipsa acesteia, în data la care s-a aplicat construcția.

TERMENII CONTRACTULUI:

Art.3.

3.1. Termenul închirierii este stabilit a perioadă de un an, de la data de 01.08.2013 până la data de 31.07.2014. La sfârșitul acestei perioade, proprietarul și locatarul pot prelungi termenul de închiriere de comun acord, prin act adițional.

3.2. Dacă după expirarea termenului, chiriașul conștient de faptul că are, fără viza însușirii din partea proprietarului, se consideră închiriat o nouă perioadă în condițiile actului sursă (prezentul act adițional).

3.3. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul va plăti terenul pe termen de posesie verbal, însumat de ambele părți, cel puțin în aceleși condiții de calitate ca la predare.

Art.4. Termenul stabilit în art. 3 poate fi întrerupt când chiriașul face față la obligații și chiriașul va fi însumat de acest lucru și va plăti la restituirea chiriei proporțional, pentru perioada de la data la care face față la restituirea chiriei până la sfârșitul anului.

INCHIRIERE:

Art. 5. Taxa de închiriere - pentru folosința terenului în anul 2013 este de 137,00 lei/mp, în total 3.715,00 lei/an.

Chiriașul se obligă să achite debitul restant cu titlu de chirie aferent perioadei 15.01.2013-31.07.2013 în suma de 2.015,00 lei, în termen de 30 (treizeci) zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv 04.11.2013, fără ca aceasta să fie generatoare de penalități (interzicere de mizerie).

Pentru perioada 01.08.2013-31.12.2013 suma de plată este de 1.557,00 lei, urmată de pentru perioada 01.01.2014-31.07.2014 până la data la care se va încheia de închiriere stabilit prin Hotărâre ale Consiliului Local.

Art.6. Prețul chiriei poate fi modificat prin Hotărâre ale Consiliului Local al municipiului Bacău.

doi:10.1017/S0022292412001619

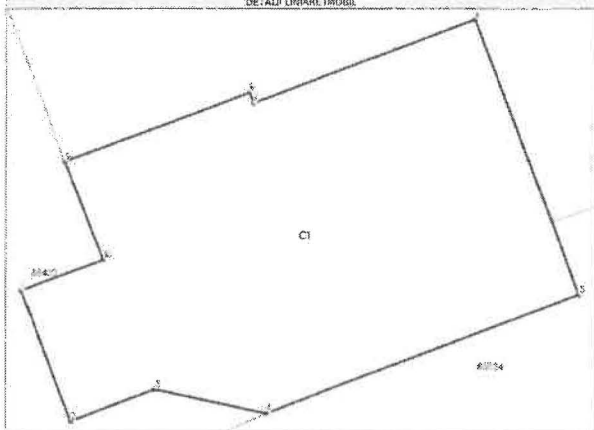
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
69671	Pin acte: 109 Masurata: 106	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DE ALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.		Categorie folosință	Impr. vilă	Suprafață (mp)	Tărâș	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1		curți construcții	DA	Ben. acte: 104 Masurata: 106			-	

Lungline Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.86
2	3	2.45
3	4	3.132
4	5	9.22

Punct început	Punct sfârșit	lungime segment p (m)
5	6	8.14
6	7	6.51
7	8	0.32
8	9	5.4
9	10	2.9
10	1	2.39

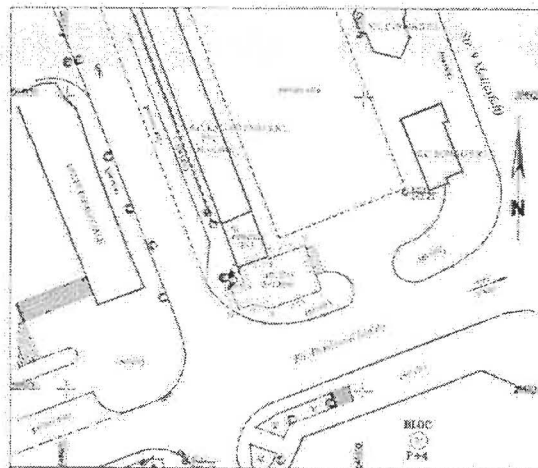
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasa de carte (funcţiuni generat prin sistemul Informatic integrat al ANCP) conţine informaţiile din cartea funcţiunilor active la data generării. Aceasta este valabilă în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 47/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrativ-activ prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea mediuului extinsă şi în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori a entităţii care a solicitat serviciul este asigurată prin semnătură electronică.

Verificarea corectitudinii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpr.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Date și ora generării.

20/07/2022, 09:50

[illegible]

15

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 876 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C.
CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului
proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 12 mp, situat în
municipiul Bacău, str. Dumbravei, nr.5**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 69671, CF 69671
BACAU, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, JUD. BACAU
– S = 12,00 MP (gasit la masuratori) –**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 12,00 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, Contract de inchiriere, Extras de CF pentru informare si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat), amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 16541/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 12,00 mp.

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.08.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – **Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

Cientul evaluarii: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6, jud. Bacau

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 12,00 mp, amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniul privat Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori si este de 106,00 mp (in act 104 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 16541/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 12,00 mp.

Scopul evaluarii: Vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Data evaluarii: 18.08.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,8793 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.
Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine Municipiului Bacau, supus evaluarii la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 69671, CF 69671, S = 12,00 mp - Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	14.810	3.036

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 18.08.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanaș - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022 si Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. BACAU.

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 69671, CF 69671, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 12,00 mp, amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de CHISCOP TOP-CAD SRL, suprafata de teren gasita la masuratori este de 106,00 mp (in act 104,00 mp), este administrata astfel:

- Cota 59/104 concesionat catre **SIDERAL S.R.L.** prin contract nr. 1313/15.01.2001, 13975/2001, 20752/2003
- Cota 20/104 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013
- Cota 24/62 inchiriat de catre MONDRAGON S.R.L. prin contract nr. 145649/6976/2013, aditional nr. 7/2020

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 12,00 mp.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

1.6. Definirea valorii si data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plăți integrale respectand prevederile legale de plata.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiilor proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a folosi si de a culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun.

Din informațiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacău, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- 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 că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că i se aplică un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, respectând prevederile legale de plată;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, 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, cu excepția publicării atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 18.08.2022. evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- evaluatorul nu își asuma răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declarația conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din Fișa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini, Contract de închiriere și Extras de CF pentru informare și Planul de amplasament întocmit de CHISCOP TOP-CADSRL);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

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

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fișa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacău.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 52568/20.07.2022, respectiv Act administrativ de repositioanre nr. 28/28.11.2016 emis de OCPI Bacau, "Drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- Contract de concesiune nr. 1313/15.01.2001, 13975/2001, 20752/2003 – concesiionar SIDERAL S.R.L.
- Extras de inventar – Hotararea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun.Bacau
- HCL nr. 250/31.07.2013
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

La data evaluarii terenul este concesiionat de catre SIDERAL S.R.L..

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 69671, CF 69671, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 12,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populata cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – 9 Mai, B-dul Unirii, str. M.Viteazu;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta: zona A. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 12,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dar greu de organizat, acesta fiind ingust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Dumbravei.

GALERIE FOTO





2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele. Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educație a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual.

De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone median centrale a orașului Bacău, având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 200 - 300 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidențială/comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți compcunstructiile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosință, restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Oituz, jud. Bacău, în suprafața totală de 800,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 250,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. B. Natională, jud. Bacău, în suprafața totală de 576,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 208,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Ecaterina Varga, jud. Bacău, în suprafața totală de 675,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 237,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 20\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafață de ± 500 mp afectează prețul unitar cu $\pm 5,00$ euro/mp;

Desfasurarea calculului și analiza relativă a terenului este prezentată în Anexa 1 la raportul de evaluare.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuat, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, supus evaluării la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvată) utilizată, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusă de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 69671, CF 69671, S = 12,00 mp - Bacău, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacău	14.810	3.036

Notă 1: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusă este valabilă la data 18.08.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

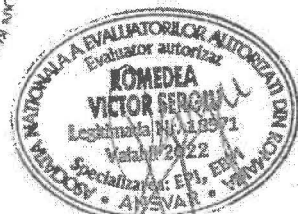
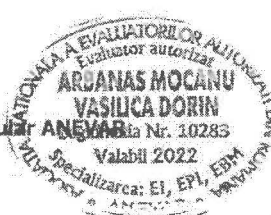
Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea prețului de vânzare în condițiile prevăzute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	69671			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		250,00	208,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		-5,00	-4,16	-4,74
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	similar	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	20,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	40,77	11,61
Suprafata teren proprietate (mp)	12,00	800,00	576,00	675,00
Ajustare		7,88	5,64	6,63
Ajustare valorica (euro)		7,88	5,64	6,63
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata, greu de organizat, ingust	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Dumbravei	acces la strada Oltuz	acces la strada Banca Nationala	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,88	46,41	18,24
Ajustare totala neta		7,88	46,41	18,24
Ajustare totala bruta		7,88	46,41	18,24
Numar ajustari		1	2	2
PRET AJUSTAT		252,88	250,25	250,50
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,032	0,223	0,077
PRET CORECTAT		252,88	250,25	250,50
Valoare unitara teren_rotunjit			253 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			14.810 lei	3.036 €



1993-1994

3912. United States of America - United States - Commercial
Administration of the Customs and Border Service, and the Department of
the Interior, Bureau of Land Management.





Administrația
Județului Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind reglementarea regimului juridic al unor terenuri ocupate de construcții autorizate

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ
LA DATA DE 31.07.2013

Având în vedere:
- Cererile nr. 2764/30.06.2013 a S.C. SAGA S.R.L.;
- Cererile nr. 2520/12.04.2013 a D-ului ASCAN FLORENTIN PAȘCAN SIMONA;
- Deciziile nr. 26548/24.04.2013 și nr. 26476/24.04.2013 ale S.C. SIDERAL S.R.L.;
- Cererile nr. 28125/20.05.2013 a S.C. VICTORAX S.R.L.;
- Cererile nr. 26160/30.04.2013 a A.P. VIETULI LENUȚA;
- Deciziile nr. 149/11.07.2013 privind soluționarea contestațiilor la actele de autorizare, respectiv:
- Deciziile nr. 5297/19.07.2013 al Consiliului Local al Municipiului Bacău;
- Raportul de activitate al Municipiului Bacău prezentat la nr. 2790/19.07.2013;
- Raportul Comisiunii de resort din cadrul aparatului de specialitate al primăriei Municipiului Bacău;
- Raportul Comisiunii de resort din cadrul aparatului de specialitate al primăriei Municipiului Bacău;
- Raportul Comisiunii de resort din cadrul aparatului de specialitate al Municipiului Bacău, în vederea
- în vederea acordării pe termen de închiriere pentru o perioadă de 10 ani, în vederea desfășurării de
- activități comerciale, pe terenuri imobile pentru activități comerciale, conform ANEXEI
- la prezenta hotărâre;
- Deciziile nr. 212/30.07.2013 al Consiliului de administrație nr. 2, nr. 214/30.07.2013 al Consiliului de administrație nr.
- 2 și nr. 212/30.07.2013 al Consiliului de administrație nr. 3, favorabile;
- Deciziile nr. 47 și nr. 473, nr. 50 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- republicată în Legea nr. 473/2013;
- Deciziile nr. 56 (2), nr. 56, nr. 56 (3), nr. 56 și nr. 45 (3) și (5) din Legea nr.
- 215/2001, în administrația publică locală, respectiv nr. 45 (3) și (5) din Legea nr.
- 215/2001, în administrația publică locală, respectiv nr. 45 (3) și (5) din Legea nr.

HOTĂRÂRILE

Art. 1. - Se aprobă prezentarea regimului juridic al unor terenuri ocupate de construcții autorizate
prin încheierea de contracte de închiriere pentru o perioadă de 10 ani, în vederea desfășurării de
activități comerciale, pe terenuri imobile pentru activități comerciale, conform ANEXEI
la prezenta hotărâre;
Art. 2. - Se împuternicește Viceprimarul Municipiului Bacău să poartă cu el și să semneze
contractele de închiriere cu beneficiarii, conform prezentei ANEXE la prezenta hotărâre.

PREȘEDINȚIA ȘEDINȚEI
COSTEL BUIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE DUMITRU POPOVICI

NR. 758
DIN 31.07.2013
S.C. SAGA S.R.L.

№	REGISTRUL	NUMERUL	DATA	NUMERUL	DATA	NUMERUL	DATA	NUMERUL	DATA
1	REGISTRUL	1	1	1	1	1	1	1	1
2	REGISTRUL	2	2	2	2	2	2	2	2
3	REGISTRUL	3	3	3	3	3	3	3	3
4	REGISTRUL	4	4	4	4	4	4	4	4
5	REGISTRUL	5	5	5	5	5	5	5	5
6	REGISTRUL	6	6	6	6	6	6	6	6
7	REGISTRUL	7	7	7	7	7	7	7	7
8	REGISTRUL	8	8	8	8	8	8	8	8
9	REGISTRUL	9	9	9	9	9	9	9	9
10	REGISTRUL	10	10	10	10	10	10	10	10
11	REGISTRUL	11	11	11	11	11	11	11	11
12	REGISTRUL	12	12	12	12	12	12	12	12
13	REGISTRUL	13	13	13	13	13	13	13	13
14	REGISTRUL	14	14	14	14	14	14	14	14
15	REGISTRUL	15	15	15	15	15	15	15	15
16	REGISTRUL	16	16	16	16	16	16	16	16
17	REGISTRUL	17	17	17	17	17	17	17	17
18	REGISTRUL	18	18	18	18	18	18	18	18
19	REGISTRUL	19	19	19	19	19	19	19	19
20	REGISTRUL	20	20	20	20	20	20	20	20
21	REGISTRUL	21	21	21	21	21	21	21	21
22	REGISTRUL	22	22	22	22	22	22	22	22
23	REGISTRUL	23	23	23	23	23	23	23	23
24	REGISTRUL	24	24	24	24	24	24	24	24
25	REGISTRUL	25	25	25	25	25	25	25	25
26	REGISTRUL	26	26	26	26	26	26	26	26
27	REGISTRUL	27	27	27	27	27	27	27	27
28	REGISTRUL	28	28	28	28	28	28	28	28
29	REGISTRUL	29	29	29	29	29	29	29	29
30	REGISTRUL	30	30	30	30	30	30	30	30
31	REGISTRUL	31	31	31	31	31	31	31	31
32	REGISTRUL	32	32	32	32	32	32	32	32
33	REGISTRUL	33	33	33	33	33	33	33	33
34	REGISTRUL	34	34	34	34	34	34	34	34
35	REGISTRUL	35	35	35	35	35	35	35	35
36	REGISTRUL	36	36	36	36	36	36	36	36
37	REGISTRUL	37	37	37	37	37	37	37	37
38	REGISTRUL	38	38	38	38	38	38	38	38
39	REGISTRUL	39	39	39	39	39	39	39	39
40	REGISTRUL	40	40	40	40	40	40	40	40
41	REGISTRUL	41	41	41	41	41	41	41	41
42	REGISTRUL	42	42	42	42	42	42	42	42
43	REGISTRUL	43	43	43	43	43	43	43	43
44	REGISTRUL	44	44	44	44	44	44	44	44
45	REGISTRUL	45	45	45	45	45	45	45	45
46	REGISTRUL	46	46	46	46	46	46	46	46
47	REGISTRUL	47	47	47	47	47	47	47	47
48	REGISTRUL	48	48	48	48	48	48	48	48
49	REGISTRUL	49	49	49	49	49	49	49	49
50	REGISTRUL	50	50	50	50	50	50	50	50
51	REGISTRUL	51	51	51	51	51	51	51	51
52	REGISTRUL	52	52	52	52	52	52	52	52
53	REGISTRUL	53	53	53	53	53	53	53	53
54	REGISTRUL	54	54	54	54	54	54	54	54
55	REGISTRUL	55	55	55	55	55	55	55	55
56	REGISTRUL	56	56	56	56	56	56	56	56
57	REGISTRUL	57	57	57	57	57	57	57	57
58	REGISTRUL	58	58	58	58	58	58	58	58
59	REGISTRUL	59	59	59	59	59	59	59	59
60	REGISTRUL	60	60	60	60	60	60	60	60
61	REGISTRUL	61	61	61	61	61	61	61	61
62	REGISTRUL	62	62	62	62	62	62	62	62
63	REGISTRUL	63	63	63	63	63	63	63	63
64	REGISTRUL	64	64	64	64	64	64	64	64
65	REGISTRUL	65	65	65	65	65	65	65	65
66	REGISTRUL	66	66	66	66	66	66	66	66
67	REGISTRUL	67	67	67	67	67	67	67	67
68	REGISTRUL	68	68	68	68	68	68	68	68
69	REGISTRUL	69	69	69	69	69	69	69	69
70	REGISTRUL	70	70	70	70	70	70	70	70
71	REGISTRUL	71	71	71	71	71	71	71	71
72	REGISTRUL	72	72	72	72	72	72	72	72
73	REGISTRUL	73	73	73	73	73	73	73	73
74	REGISTRUL	74	74	74	74	74	74	74	74
75	REGISTRUL	75	75	75	75	75	75	75	75
76	REGISTRUL	76	76	76	76	76	76	76	76
77	REGISTRUL	77	77	77	77	77	77	77	77
78	REGISTRUL	78	78	78	78	78	78	78	78
79	REGISTRUL	79	79	79	79	79	79	79	79
80	REGISTRUL	80	80	80	80	80	80	80	80
81	REGISTRUL	81	81	81	81	81	81	81	81
82	REGISTRUL	82	82	82	82	82	82	82	82
83	REGISTRUL	83	83	83	83	83	83	83	83
84	REGISTRUL	84	84	84	84	84	84	84	84
85	REGISTRUL	85	85	85	85	85	85	85	85
86	REGISTRUL	86	86	86	86	86	86	86	86
87	REGISTRUL	87	87	87	87	87	87	87	87
88	REGISTRUL	88	88	88	88	88	88	88	88
89	REGISTRUL	89	89	89	89	89	89	89	89
90	REGISTRUL	90	90	90	90	90	90	90	90
91	REGISTRUL	91	91	91	91	91	91	91	91
92	REGISTRUL	92	92	92	92	92	92	92	92
93	REGISTRUL	93	93	93	93	93	93	93	93
94	REGISTRUL	94	94	94	94	94	94	94	94
95	REGISTRUL	95	95	95	95	95	95	95	95
96	REGISTRUL	96	96	96	96	96	96	96	96
97	REGISTRUL	97	97	97	97	97	97	97	97
98	REGISTRUL	98	98	98	98	98	98	98	98
99	REGISTRUL	99	99	99	99	99	99	99	99
100	REGISTRUL	100	100	100	100	100	100	100	100

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

SA HOTĂRÂRE NR. 758/31.07.2013

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

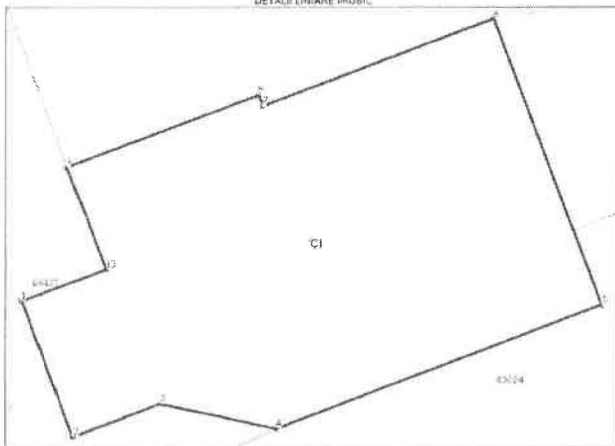
№	REGISTRUL	NUMERUL	DATA	NUMERUL	DATA	NUMERUL	DATA	NUMERUL	DATA
1	REGISTRUL	1	1	1	1	1	1	1	1
2	REGISTRUL	2	2	2	2	2	2	2	2
3	REGISTRUL	3	3	3	3	3	3	3	3
4	REGISTRUL	4	4	4	4	4	4	4	4
5	REGISTRUL	5	5	5	5	5	5	5	5
6	REGISTRUL	6	6	6	6	6	6	6	6
7	REGISTRUL	7	7	7	7	7	7	7	7
8	REGISTRUL	8	8	8	8	8	8	8	8
9	REGISTRUL	9	9	9	9	9	9	9	9
10	REGISTRUL	10	10	10	10	10	10	10	10
11	REGISTRUL	11	11	11	11	11	11	11	11
12	REGISTRUL	12	12	12	12	12	12	12	12
13	REGISTRUL	13	13	13	13	13	13	13	13
14	REGISTRUL	14	14	14	14	14	14	14	14
15	REGISTRUL	15	15	15	15	15	15	15	15
16	REGISTRUL	16	16	16	16	16	16	16	16
17	REGISTRUL	17	17	17	17	17	17	17	17
18	REGISTRUL	18	18	18	18	18	18	18	18
19	REGISTRUL	19	19	19	19	19	19	19	19
20	REGISTRUL	20	20	20	20	20	20	20	20
21	REGISTRUL	21	21	21	21	21	21	21	21
22	REGISTRUL	22	22	22	22	22	22	22	22
23	REGISTRUL	23	23	23	23	23	23	23	23
24	REGISTRUL	24	24	24	24	24	24	24	24
25	REGISTRUL	25	25	25	25	25	25	25	25
26	REGISTRUL	26	26	26	26	26	26	26	26
27	REGISTRUL	27	27	27	27	27	27	27	27
28	REGISTRUL	28	28	28	28	28	28	28	28
29	REGISTRUL	29	29	29	29	29	29	29	29
30	REGISTRUL	30	30	30	30	30	30	30	30
31	REGISTRUL	31	31	31	31	31	31	31	31
32	REGISTRUL	32	32	32	32	32	32	32	32
33	REGISTRUL	33	33	33	33	33	33	33	33
34	REGISTRUL	34	34	34	34	34	34	34	34
35	REGISTRUL	35	35	35	35	35	35	35	35
36	REGISTRUL	36	36	36	36	36	36	36	36
37	REGISTRUL	37	37	37	37	37	37	37	37
38	REGISTRUL	38	38	38	38	38	38	38	38
39	REGISTRUL	39	39	39	39	39	39	39	39
40	REGISTRUL	40	40	40	40	40	40	40	40
41	REGISTRUL	41	41	41	41	41	41	41	41
42	REGISTRUL	42	42	42	42	42	42	42	42
43	REGISTRUL	43	43	43	43	43	43	43	43
44	REGISTRUL	44	44	44	44	44	44	44	44
45	REGISTRUL	45	45	45	45	45	45	45	45
46	REGISTRUL	46	46	46	46	46	46	46	46
47	REGISTRUL	47	47	47	47	47	47	47	47
48	REGISTRUL	48	48	48	48	48	48	48	48
49	REGISTRUL	49	49	49	49	49	49	49	49
50	REGISTRUL	50	50	50	50	50	50	50	50
51	REGISTRUL	51	51	51	51	51	51	51	51
52	REGISTRUL	52	52	52	52	52	52	52	52
53	REGISTRUL	53	53	53	53	53	53	53	53
54	REGISTRUL	54	54	54	54	54	54	54	54
55	REGISTRUL	55	55	55	55	55	55	55	55
56	REGISTRUL	56	56	56	56	56	56	56	56
57	REGISTRUL	57	57	57	57	57	57	57	57
58	REGISTRUL	58	58	58	58	58	58	58	58
59	REGISTRUL	59	59	59	59	59	59	59	59
60	REGISTRUL	60	60	60	60	60	60	60	60
61	REGISTRUL	61	61	61	61	61	61	61	61
62	REGISTRUL	62	62	62	62	62	62	62	62
63	REGISTRUL	63	63	63	63	63	63	63	63
64	REGISTRUL	64	64	64	64	64	64	64	64
65	REGISTRUL	65	65	65	65	65	65	65	65
66	REGISTRUL	66	66	66	66	66	66	66	66
67	REGISTRUL	67	67	67	67	67	67	67	67
68	REGISTRUL	68	68	68	68	68	68	68	68
69	REGISTRUL	69	69	69	69	69	69	69	69
70	REGISTRUL	70	70	70	70	70	70	70	70
71	REGISTRUL	71	71	71	71	71	71	71	71
72	REGISTRUL	72	72	72	72	72	72	72	72
73	REGISTRUL	73	73	73	73	73	73	73	73
74	REGISTRUL	74	74	74	74	74	74	74	74
75	REGISTRUL	75	75	75	75	75	75	75	75
76	REGISTRUL	76	76	76	76	76	76	76	76
77	REGISTRUL	77	77	77	77	77	77	77	77
78	REGISTRUL	78	78	78	78	78	78	78	78
79	REGISTRUL	79	79	79	79	79	79	79	79
80	REGISTRUL	80	80	80	80	80	80	80	80
81	REGISTRUL	81	81	81	81	81	81	81	81
82	REGISTRUL	82	82	82	82	82	82	82	82
83	REGISTRUL	83	83	83	83	83	83	83	83
84	REGISTRUL	84	84	84	84	84	84	84	84
85	REGISTRUL	85	85	85	85	85	85	85	85
86	REGISTRUL	86	86	86	86	86	86	86	86
87	REGISTRUL	87	87	87	87	87	87	87	87
88	REGISTRUL	88	88	88	88	88	88	88	88
89	REGISTRUL	89	89	89	89	89	89	89	89
90	REGISTRUL	90	90	90	90	90	90	90	90
91	REGISTRUL	91	91	91	91	91	91	91	91
92	REGISTRUL	92	92	92	92	92	92	92	92
93	REGISTRUL	93	93	93	93	93	93	93	93
94	REGISTRUL	94	94	94	94	94	94	94	94
95	REGISTRUL	95	95	95	95	95	95	95	95
96	REGISTRUL	96	96	96	96	96	96	96	96
97	REGISTRUL	97	97	97	97	97	97	97	97
98	REGISTRUL	98	98	98	98	98	98	98	98
99	REGISTRUL	99	99	99	99	99	99	99	99
100	REGISTRUL	100	100	100	100	100	100	100	100

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
69671	Din acte: 104 Măsurată: 106	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Int. vitan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curi constructii	DA	Din acte: 104 Măsurată: 106				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.98
2	3	2.45
3	4	3.132
4	5	9.22

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	8.14
6	7	6.51
7	8	0.32
8	9	5.4
9	10	2.8
10	1	2.39

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori, entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

20/07/2022, 09:50

