



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 137 DIN 28.03.2023

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a suprafeței de teren de 44,62 m.p. în indiviziune, în cotele prevăzute în Cartea Funciară nr. 69671, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Dumbravei nr. 5

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.03.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa nr. 144/30.01.2023 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la U.A.T. Bacău cu nr. 109961/PM/01.02.2023, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2022;
 - Referatul nr. 128331/24.03.2023 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a suprafeței de teren de 44,62 m.p., în indiviziune, în cotele prevăzute în Cartea Funciară nr. 69671, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu prestări servicii, situat în municipiul Bacău, str. Dumbravei nr. 5;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 128384/24.03.2023;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 128386/1/24.03.2023 ;
 - Raportul Direcția Patrimoniu înregistrat cu nr. 128386/2/24.03.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 141/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 144/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 102/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 170/27.03.2023 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 44,62 m.p., în indiviziune, în cotele prevăzute în Cartea Funciară nr. 69671, respectiv suprafața 20/104 și suprafața 24,62/104, teren situat în municipiul Bacău, Str. Dumbravei, Nr. 5, către PAȘCAN FLORIN și PAȘCAN CEZARA-MARIA.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 873 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 Str. Dumbravei, nr. 5, urmând ca prețul să fie plătit conform cotei de 20/104, prevăzută în CF nr. 69671, nr.cadastral 69671, conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 05 din 02.02.2022 elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT 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 24,62/104 prevăzută în CF nr. 69671, nr.cadastral 69671, conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(3) 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 24,62 m.p., cu prețul de 5.343 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. ADEVAL EXPERT S.R.L., Ing. Popa Adrian, Evaluator autorizat ANEVAR.

(3) 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.

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

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

(6) 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**

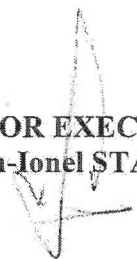


**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 873 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**

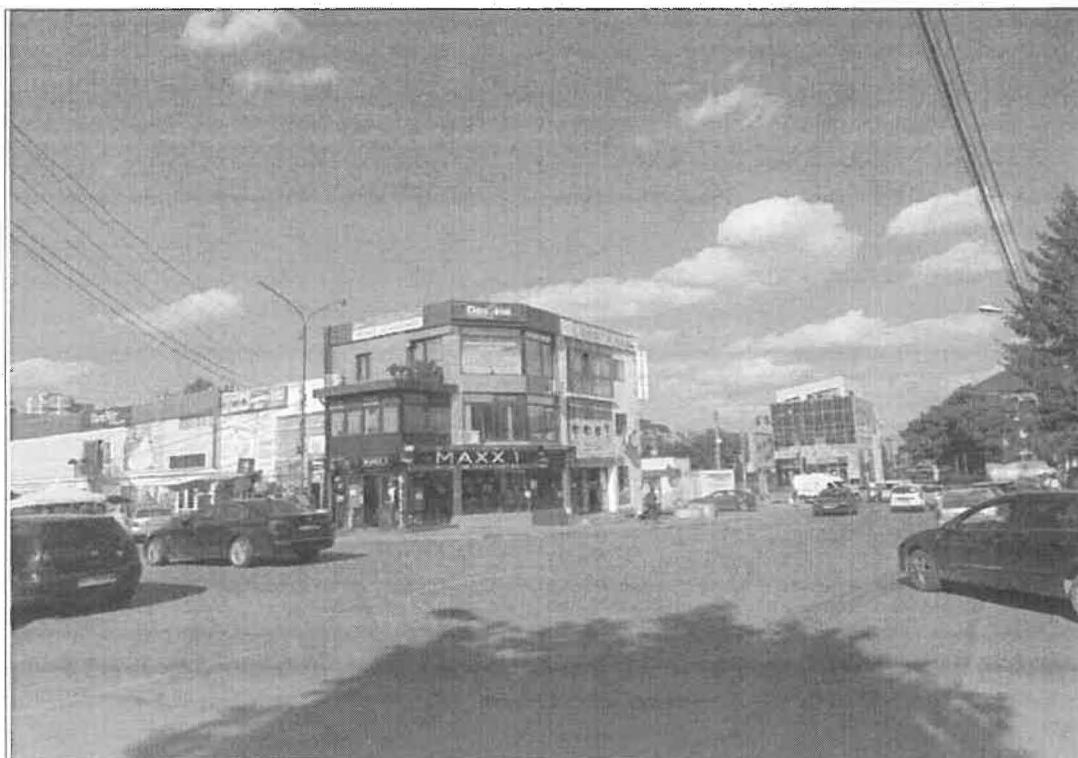


**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



**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 –**

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 si Extras de CF pentru informare), amplasat in Bacau, str. Dumbraveli, 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 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.

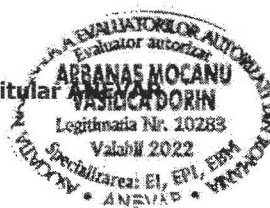
Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de 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
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.

Cliantul 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, aditional 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 sunt 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 recomandările 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 = 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**.

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

Notă 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
Director general



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



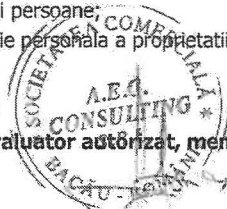
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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 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 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 20,00 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 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 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 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 piata.

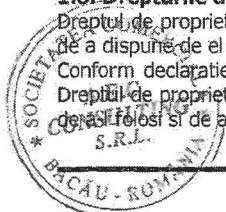
Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

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 există 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 supuse 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 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 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, proiectiile și estimările continuate 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 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 asumă 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 asumă 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 – Cadru 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-CADSR);
- scopul evaluării.

Răspunderea 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 zonă 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 asumă 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 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 Bacau, "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 închiriere nr. 145649/6976/2013 – locatar Pascan Florin și Pascan Simona
- Extras de inventar – Hotărârea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacau
- HCL nr. 250/31.07.2013
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

La data evaluării terenul este închiriat către d-nii PASCAN Florin și PASCAN Simona.

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 Bacau, pe str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau.

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. Viteazu;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

În zona se afla: 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.

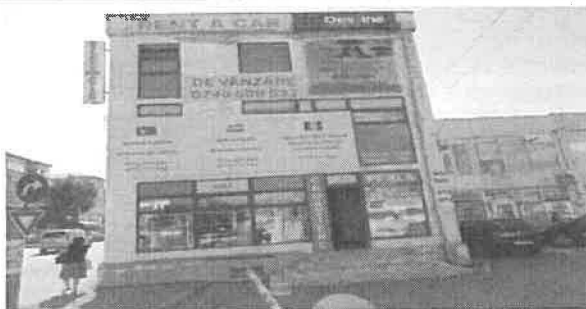


2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 20,00 mp, aparține Municipiului Bacau, 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 participa 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. 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 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 oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, 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 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 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 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 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 imobiliare 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 imobiliare 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 lichiditate 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 puterea 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 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 practice de dezvoltatorii imobiliari cu puterea 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

Așfel, 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 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:

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. 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.

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.

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.

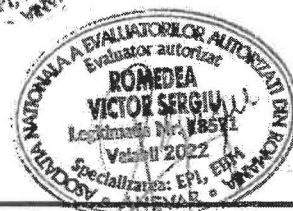
Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea prețului de vânzare în condițiile prevăzute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor menționate.

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**

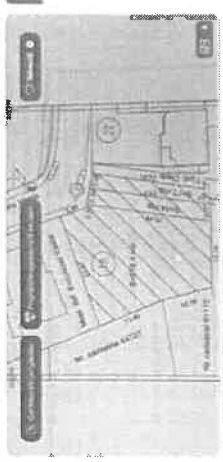
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	69671			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	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
Restricții 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	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		7,80	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 €



Bucuri, Superclasa, TEREN ultracontrol Ecovirgo Virgo

160.000 €

0765-222 884



Descriere

Proprietate situată în cartierul de elită Ecovirgo, în apropierea parcului și a lacului. Casa este construită din cărămidă și are o arhitectură modernă. Are 4 camere de dormit, 3 băi, o bucătărie modernă și o sală de zi spatioasă. Terenul este foarte mare și are o grădină frumoasă.



Notă

160.000 €



Descriere

Proprietate situată în cartierul de elită Ecovirgo, în apropierea parcului și a lacului. Casa este construită din cărămidă și are o arhitectură modernă. Are 4 camere de dormit, 3 băi, o bucătărie modernă și o sală de zi spatioasă. Terenul este foarte mare și are o grădină frumoasă.

storia

Proprietate situată în cartierul de elită Ecovirgo, în apropierea parcului și a lacului. Casa este construită din cărămidă și are o arhitectură modernă. Are 4 camere de dormit, 3 băi, o bucătărie modernă și o sală de zi spatioasă. Terenul este foarte mare și are o grădină frumoasă.

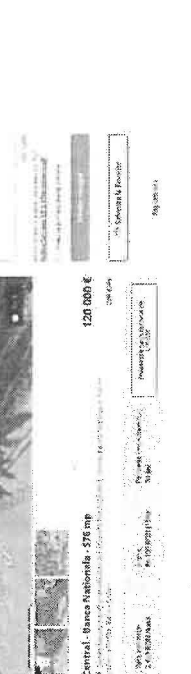


Descriere

Proprietate situată în cartierul de elită Ecovirgo, în apropierea parcului și a lacului. Casa este construită din cărămidă și are o arhitectură modernă. Are 4 camere de dormit, 3 băi, o bucătărie modernă și o sală de zi spatioasă. Terenul este foarte mare și are o grădină frumoasă.

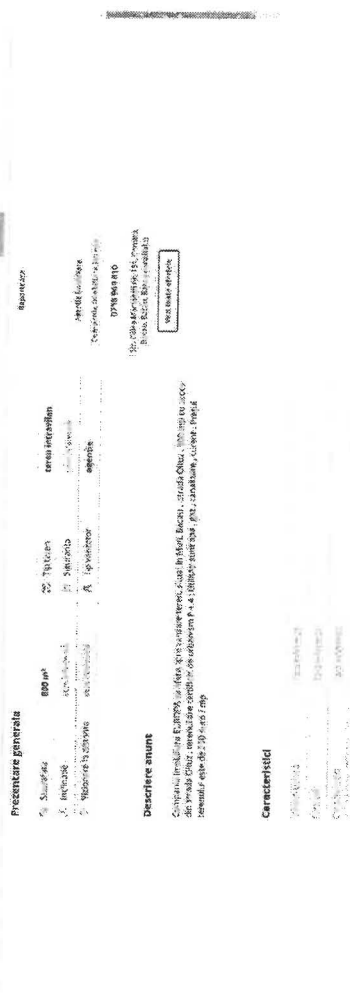
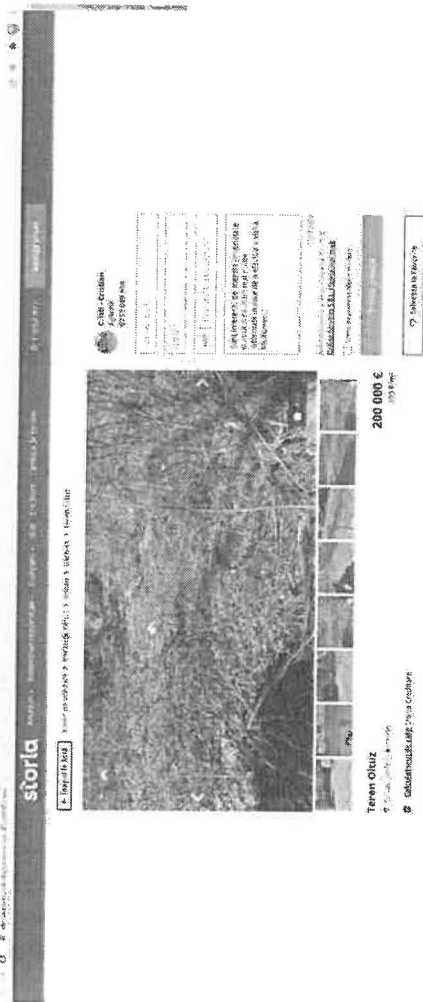
Notă

160.000 €



Descriere

Proprietate situată în cartierul de elită Ecovirgo, în apropierea parcului și a lacului. Casa este construită din cărămidă și are o arhitectură modernă. Are 4 camere de dormit, 3 băi, o bucătărie modernă și o sală de zi spatioasă. Terenul este foarte mare și are o grădină frumoasă.



Republica România *Județul Bacău* *Municipiul Bacău*

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

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în sesiune ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art.29 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

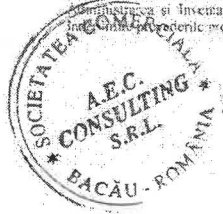
- Referatul nr. 784/27.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventariere Patrimoniuului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/26.04.2018;
- Raportul compartimentului de referat, înregistrat cu nr. 4011/26.04.2018, favorabil;
- Raportele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, însoțite în vedere de înțelegere nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 215/1998, privind bunurile proprietate publică, modificate și completate;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) în „a”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „a” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

în baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „a” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrare și Inventariere Patrimoniuului și Direcția Economică va aduce la înțelegerea Comisiei de specialitate prezenta hotărâre.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GĂBRIELA MIHAI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OMIDIU POPOVICI



NOTĂ: (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833) (834) (835) (836) (837) (838) (839) (840) (841) (842) (843) (844) (845) (846) (847) (848) (849) (850) (851) (852) (853) (854) (855) (856) (857) (858) (859) (860) (861) (862) (863) (864) (865) (866) (867) (868) (869) (870) (871) (872) (873) (874) (875) (876) (877) (878) (879) (880) (881) (882) (883) (884) (885) (886) (887) (888) (889) (890) (891) (892) (893) (894) (895) (896) (897) (898) (899) (900) (901) (902) (903) (904) (905) (906) (907) (908) (909) (910) (911) (912) (913) (914) (915) (916) (917) (918) (919) (920) (921) (922) (923) (924) (925) (926) (927) (928) (929) (930) (931) (932) (933) (934) (935) (936) (937) (938) (939) (940) (941) (942) (943) (944) (945) (946) (947) (948) (949) (950) (951) (952) (953) (954) (955) (956) (957) (958) (959) (960) (961) (962) (963) (964) (965) (966) (967) (968) (969) (970) (971) (972) (973) (974) (975) (976) (977) (978) (979) (980) (981) (982) (983) (984) (985) (986) (987) (988) (989) (990) (991) (992) (993) (994) (995) (996) (997) (998) (999) (1000) (1001) (1002) (1003) (1004) (1005) (1006) (1007) (1008) (1009) (1010) (1011) (1012) (1013) (1014) (1015) (1016) (1017) (1018) (1019) (1020) (1021) (1022) (1023) (1024) (1025) (1026) (1027) (1028) (1029) (1030) (1031) (1032) (1033) (1034) (1035) (1036) (1037) (1038) (1039) (1040) (1041) (1042) (1043) (1044) (1045) (1046) (1047) (1048) (1049) (1050) (1051) (1052) (1053) (1054) (1055) (1056) (1057) (1058) (1059) (1060) (1061) (1062) (1063) (1064) (1065) (1066) (1067) (1068) (1069) (1070) (1071) (1072) (1073) (1074) (1075) (1076) (1077) (1078) (1079) (1080) (1081) (1082) (1083) (1084) (1085) (1086) (1087) (1088) (1089) (1090) (1091) (1092) (1093) (1094) (1095) (1096) (1097) (1098) (1099) (1100) (1101) (1102) (1103) (1104) (1105) (1106) (1107) (1108) (1109) (1110) (1111) (1112) (1113) (1114) (1115) (1116) (1117) (1118) (1119) (1120) (1121) (1122) (1123) (1124) (1125) (1126) (1127) (1128) (1129) (1130) (1131) (1132) (1133) (1134) (1135) (1136) (1137) (1138) (1139) (1140) (1141) (1142) (1143) (1144) (1145) (1146) (1147) (1148) (1149) (1150) (1151) (1152) (1153) (1154) (1155) (1156) (1157) (1158) (1159) (1160) (1161) (1162) (1163) (1164) (1165) (1166) (1167) (1168) (1169) (1170) (1171) (1172) (1173) (1174) (1175) (1176) (1177) (1178) (1179) (1180) (1181) (1182) (1183) (1184) (1185) (1186) (1187) (1188) (1189) (1190) (1191) (1192) (1193) (1194) (1195) (1196) (1197) (1198) (1199) (1200) (1201) (1202) (1203) (1204) (1205) (1206) (1207) (1208) (1209) (1210) (1211) (1212) (1213) (1214) (1215) (1216) (1217) (1218) (1219) (1220) (1221) (1222) (1223) (1224) (1225) (1226) (1227) (1228) (1229) (1230) (1231) (1232) (1233) (1234) (1235) (1236) (1237) (1238) (1239) (1240) (1241) (1242) (1243) (1244) (1245) (1246) (1247) (1248) (1249) (1250) (1251) (1252) (1253) (1254) (1255) (1256) (1257) (1258) (1259) (1260) (1261) (1262) (1263) (1264) (1265) (1266) (1267) (1268) (1269) (1270) (1271) (1272) (1273) (1274) (1275) (1276) (1277) (1278) (1279) (1280) (1281) (1282) (1283) (1284) (1285) (1286) (1287) (1288) (1289) (1290) (1291) (1292) (1293) (1294) (1295) (1296) (1297) (1298) (1299) (1300) (1301) (1302) (1303) (1304) (1305) (1306) (1307) (1308) (1309) (1310) (1311) (1312) (1313) (1314) (1315) (1316) (1317) (1318) (1319) (1320) (1321) (1322) (1323) (1324) (1325) (1326) (1327) (1328) (1329) (1330) (1331) (1332) (1333) (1334) (1335) (1336) (1337) (1338) (1339) (1340) (1341) (1342) (1343) (1344) (1345) (1346) (1347) (1348) (1349) (1350) (1351) (1352) (1353) (1354) (1355) (1356) (1357) (1358) (1359) (1360) (1361) (1362) (1363) (1364) (1365) (1366) (1367) (1368) (1369) (1370) (1371) (1372) (1373) (1374) (1375) (1376) (1377) (1378) (1379) (1380) (1381) (1382) (1383) (1384) (1385) (1386) (1387) (1388) (1389) (1390) (1391) (1392) (1393) (1394) (1395) (1396) (1397) (1398) (1399) (1400) (1401) (1402) (1403) (1404) (1405) (1406) (1407) (1408) (1409) (1410) (1411) (1412) (1413) (1414) (1415) (1416) (1417) (1418) (1419) (1420) (1421) (1422) (1423) (1424) (1425) (1426) (1427) (1428) (1429) (1430) (1431) (1432) (1433) (1434) (1435) (1436) (1437) (1438) (1439) (1440) (1441) (1442) (1443) (1444) (1445) (1446) (1447) (1448) (1449) (1450) (1451) (1452) (1453) (1454) (1455) (1456) (1457) (1458) (1459) (1460) (1461) (1462) (1463) (1464) (1465) (1466) (1467) (1468) (1469) (1470) (1471) (1472) (1473) (1474) (1475) (1476) (1477) (1478) (1479) (1480) (1481) (1482) (1483) (1484) (1485) (1486) (1487) (1488) (1489) (1490) (1491) (1492) (1493) (1494) (1495) (1496) (1497) (1498) (1499) (1500) (1501) (1502) (1503) (1504) (1505) (1506) (1507) (1508) (1509) (1510) (1511) (1512) (1513) (1514) (1515) (1516) (1517) (1518) (1519) (1520) (1521) (1522) (1523) (1524) (1525) (1526) (1527) (1528) (1529) (1530) (1531) (1532) (1533) (1534) (1535) (1536) (1537) (1538) (1539) (1540) (1541) (1542) (1543) (1544) (1545) (1546) (1547) (1548) (1549) (1550) (1551) (1552) (1553) (1554) (1555) (1556) (1557) (1558) (1559) (1560) (1561) (1562) (1563) (1564) (1565) (1566) (1567) (1568) (1569) (1570) (1571) (1572) (1573) (1574) (1575) (1576) (1577) (1578) (1579) (1580) (1581) (1582) (1583) (1584) (1585) (1586) (1587) (1588) (1589) (1590) (1591) (1592) (1593) (1594) (1595) (1596) (1597) (1598) (1599) (1600) (1601) (1602) (1603) (1604) (1605) (1606) (1607) (1608) (1609) (1610) (1611) (1612) (1613) (1614) (1615) (1616) (1617) (1618) (1619) (1620) (1621) (1622) (1623) (1624) (1625) (1626) (1627) (1628) (1629) (1630) (1631) (1632) (1633) (1634) (1635) (1636) (1637) (1638) (1639) (1640) (1641) (1642) (1643) (1644) (1645) (1646) (1647) (1648) (1649) (1650) (1651) (1652) (1653) (1654) (1655) (1656) (1657) (1658) (1659) (1660) (1661) (1662) (1663) (1664) (1665) (1666) (1667) (1668) (1669) (1670) (1671) (1672) (1673) (1674) (1675) (1676) (1677) (1678) (1679) (1680) (1681) (1682) (1683) (1684) (1685) (1686) (1687) (1688) (1689) (1690) (1691) (1692) (1693) (1694) (1695) (1696) (1697) (1698) (1699) (1700) (1701) (1702) (1703) (1704) (1705) (1706) (1707) (1708) (1709) (1710) (1711) (1712) (1713) (1714) (1715) (1716) (1717) (1718) (1719) (1720) (1721) (1722) (1723) (1724) (1725) (1726) (1727) (1728) (1729) (1730) (1731) (1732) (1733) (1734) (1735) (1736) (1737) (1738) (1739) (1740) (1741) (1742) (1743) (1744) (1745) (1746) (1747) (1748) (1749) (1750) (1751) (1752) (1753) (1754) (1755) (1756) (1757) (1758) (1759) (1760) (1761) (1762) (1763) (1764) (1765) (1766) (1767) (1768) (1769) (1770) (1771) (1772) (1773) (1774) (1775) (1776) (1777) (1778) (1779) (1780) (1781) (1782) (1783) (1784) (1785) (1786) (1787) (1788) (1789) (1790) (1791) (1792) (1793) (1794) (1795) (1796) (1797) (1798) (1799) (1800) (1801) (1802) (1803) (1804) (1805) (1806) (1807) (1808) (1809) (1810) (1811) (1812) (1813) (1814) (1815) (1816) (1817) (1818) (1819) (1820) (1821) (1822) (1823) (1824) (1825) (1826) (1827) (1828) (1829) (1830) (1831) (1832) (1833) (1834) (1835) (1836) (1837) (1838) (1839) (1840) (1841) (1842) (1843) (1844) (1845) (1846) (1847) (1848) (1849) (1850) (1851) (1852) (1853) (1854) (1855) (1856

TERENURI PENTRU CASE SE PROPUNE ÎNCHIRIEREA ÎN CONTRACTE DE ÎNCHIRIERE PENTRU O PERIOADĂ DE 10 ANI

NR. CPT.	NUMĂRUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	ADRESA TERENULUI	DESTINAȚIA	BIETRA	DATA	NUMĂRUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	ADRESA TERENULUI	DESTINAȚIA	BIETRA	DATA
1	1	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	1	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
2	2	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	2	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
3	3	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	3	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
4	4	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	4	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
5	5	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	5	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
6	6	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	6	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
7	7	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	7	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
8	8	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	8	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
9	9	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	9	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007
10	10	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007	10	PARCARE CENTRALĂ	COMERȚ	15,00	2007

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE OVIDIU POPOVICI

INTOXICIT.

CIOBANU NICOLETA



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:
- Cererea nr. 27364/30.05.2013 a S.C. SAGA S.R.L.;
- Cererea nr. 25263/12.04.2013 a D-ului PASCAN FLORIN și PASCAN SIMONA;
- Cererea nr. 25848/29.04.2013 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. 26866/30.04.2013 a R.F. VIERU LENUȚA;
- Prevederile Legii nr. 35/1994 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările;
- Raportul nr. 4383/19.07.2013 al Compartimentului Evoluția Convecșionării;
- Raportul de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău înregistrat cu nr. 5194/19.07.2013;
- Raportul Compartimentului de resor din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat cu nr. 5395/19.07.2013;
- Raportul de conștientizare de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, învedere în vedere a hotărârii primarului de hotărâre nr. 209/30.07.2013 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. 3 și nr. 212/30.07.2013 al Comisiei de specialitate nr. 5, favorabile;
- Prevederile art. 47 și art. 117, lit. a) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată;
- Termenul prevederilor art. 36 (2), lit. c) a, alin. (5), lit. c) și art. 45 (3) și (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată;

HOTĂRÂȘTE:

ART. 1. - Se aprobă reglementarea 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, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE ÎN ȘEDINȚĂ
COSTEL AUR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE OVIDIU POPOVICI

NR. 259
DIN 31.07.2013
N.O.Z. M.C. BACĂU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat între Municipiul Bacău și S.C. SAGA S.R.L.

1. PARTILE CONTRACTANTE
1.1. MUNICIPIUL BACĂU, încheie contractul de închiriere pentru terenul aferent construcției, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.2. PASCAN FLORIN și PASCAN SIMONA, încheie contractul de închiriere pentru terenul aferent construcției, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI
2.1. Obiectul contractului este terenul de construcții situat în zona de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2.2. Partea care încheie contractul de închiriere este responsabilă de asigurarea terenului de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

3. TERMENUL CONTRACTULUI
3.1. Contractul de închiriere este încheiat pentru o perioadă de 10 ani, începând de la data de 31.07.2013 până la data de 31.07.2023.

3.2. Partea care încheie contractul de închiriere este responsabilă de asigurarea terenului de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

3.3. Partea care încheie contractul de închiriere este responsabilă de asigurarea terenului de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

4. PREȚUL
4.1. Prețul de închiriere este stabilit la suma de 150.000.000 lei pe an, încheiat la data de 31.07.2013.

4.2. Prețul de închiriere este stabilit la suma de 150.000.000 lei pe an, încheiat la data de 31.07.2013.

4.3. Prețul de închiriere este stabilit la suma de 150.000.000 lei pe an, încheiat la data de 31.07.2013.

5. ALTE PREVEDERI
5.1. Partea care încheie contractul de închiriere este responsabilă de asigurarea terenului de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

5.2. Partea care încheie contractul de închiriere este responsabilă de asigurarea terenului de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

5.3. Partea care încheie contractul de închiriere este responsabilă de asigurarea terenului de construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale, cu beneficiarii construcțiilor pentru terenul aferent acestora, conform ANEXEI ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

24

Art. 4. Valoarea prețului este de 100.000.000 lei, inclusiv taxele și obligatorii pentru actele de încheiere a contractului.

Prețului pot fi adăugate și alte cheltuieli, în funcție de circumstanțe, din care 3 (trei) milioane pentru acte și 1 (un) milion pentru cheltuieli de construcție, inclusiv taxele și obligatorii pentru actele de încheiere a contractului.

LOCATOR,
PRIMAR
GOSMAN, NICULA

Serviciul Judecătoresc de Conciliere și Mediere
Comuna Bacău, Județul Bacău

Arhitect: Nelu
Arhitect-Diana Alina Maria

Comandament Evidența Contracte
Cristina Popa

S.C. MONDODRAGON S.R.L.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69671 Bacău

Nr. carte: 57660
Zona: 20
Luna: 07
Anul: 2022
Cod unic: 1001720000



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 27790

Nr. cadastral vechi: 8491-10723

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Dumbravel, Nr. 5, Jud. Bacău

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	69671	104 Masurata: 106	Construcție C1 înscrisă în CF 69671-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27342 / 16/11/2004	
Adeverința nr. 0:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIU PRIVAT	
99472 / 28/11/2016	
ACT Administrativ nr. Repetitionare, din 28/11/2016 emis de OCPI Bacău:	
B2 Se îndreptă eroarea materială în baza de date cadastrale și repetitionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dăzmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9300 / 08/02/2016	
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 1313/2001, din 15/01/2001 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU	
C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE în seria rangului încheierea se carte funciară nr. 16541/2003, dobândit prin Lege, cota actuală 59/104	A1
1) SC SIDERAL	
39137 / 23/06/2020	
Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 145649/6976, din 10/10/2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU	
C4 Se notează dreptul de folosință (închiriere) asupra suprafeței de 20 mp:	A1
1) SC MONDODRAGON SRL, CIF: 15708260	
Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 145648/6975, din 10/10/2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU; Act Administrativ nr. Act adițional nr. 7, din 05/03/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU	
C5 Se notează dreptul de folosință (închiriere) asupra suprafeței de 24,62 mp teren	A1
1) SC MONDODRAGON SRL, CIF: 15708260	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

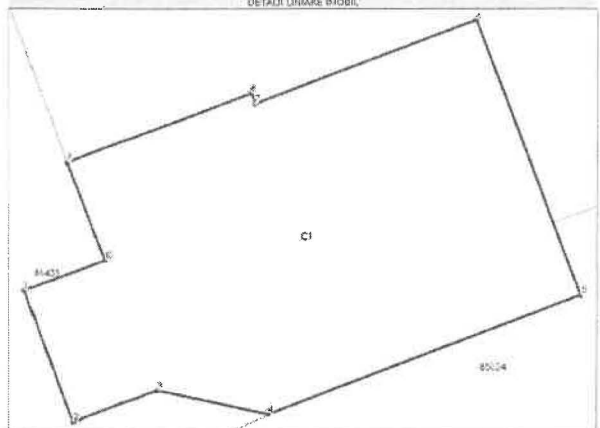
Pagina 3 din 3

Carte Funciară Nr. 69671 Comuna/Oraș/Municipiu: Bacău Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
69671	104 Masurata: 106	

* Suprafața este determinată în planul de proiect Stereo 70.

DETALIU LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	104 Masurata: 106				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte 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



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 05 din 02.02.2022 elaborat de SC ADEVAL
EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate
privată a municipiului Bacău, în suprafață de 24,62 mp, situat în municipiul
Bacău, str. Dumbravei, nr.5**

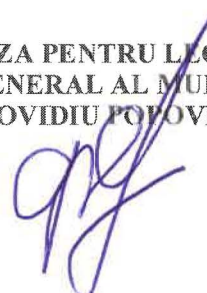
**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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



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

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

Nr. 05/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, jud. Bacau

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Dumbravei, nr. 5 (Piata Mare), jud. Bacau, în suprafața de 24,62 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr cerere. 7263/27.01.2022, având nr. cadastral 69671. Teren, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind închiriat către soc. MONDODRAGON SRL , conform Contractului de închiriere nr.145648/6975/10.10.2013 și a actului aditional nr. 7/05.03.2020.

Evaluarea s-a realizat la data de 21.01.2021 în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de buna credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 21.01.2022 + 02.02.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.01.2022. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 21.01.2022, respectiv: 1 EURO = 4,9449 RON.

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

Rezultatul evaluării

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

$V_{\text{teren}} - 24,62 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Dumbravei, nr. 5} = 26.421,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 24,62 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Dumbravei, nr. 5} = 5.343,00 \text{ euro (217,00 euro/mp)}$

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Dumbravei, nr. 5, în suprafața de 24,62 mp, având nr. cadastral 69671 și CF 69671, conform extras de carte funciara nr. cerere 7263/27.01.2022. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 24,62 mp este închiriată de Municipiului Bacău către soc. MONDODRAGON SRL, conform Contractului de închiriere nr.145648/6975/10.10.203 și a actului adițional nr.7/05.03.2020. Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de buna credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă),



la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.7. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 21.01.2022. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9449 RON, valabil pentru data de 21.01.2022. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.8. Documentarea privind efectuarea evaluării

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - Contract de închiriere nr. 145648/6975/10.10.2013;
 - Act adițional nr. 7/05.03.2020 ;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7263/27.01.2022;
 - Documentația cadastrală nr. 10723;

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

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacau.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2022.
- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

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



1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.10.1. Ipoteze:

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

1.10.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta



este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;

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

1.10.3 Ipoteze speciale

- Conform notei de comanda si la cererea Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii, s-a tinut cont doar de lotul in suprafata de 24,62 mp din totalul de 106 mp cat sunt inscrisi in CF 69671. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca pana la momentul vanzarii, Beneficiarul va face demersurile necesare pentru dezmembrarea lotului teren ce face obiectul evaluarii din suprafata totala inscrisa in CF la data evaluarii.
- Evaluarea suprafetei de teren in suprafata de 24,62 mp, aferent nr. cadastral 69671, aflate in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren se afla intabulata o constructie – spatiu comercial, proprietar fiind soc MONDODRAGON SRL si SC SIDERAL SRL.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 10723 pusa la dispozitie de catre Beneficiar si a discutiilor cu chiriasul imobilului.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar in legatura cu bunul/bunurile identificat/e si nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea pentru o astfel de utilizare, cu exceptia cazului in care responsabilitatea ar fi asumata explicit in Termenii de referinta. Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instructiunile evaluarii, nici alte fapte sau consideratii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.



- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

1.13. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică**

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacau, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacau, str. Dumbravei, nr. 5 (Piata Mare), jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de închiriere nr. 145648/6975/10.10.2013;
- Act adițional nr. 7/05.03.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7263/27.01.2021;
- Documentația cadastrală nr. 10723;

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona Piata Mare - parcare. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv zona strazii 9 Mai.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, la distanța de ~ 1,5 km de Primăria Municipiului Bacau, în zona Piata Mare - parcare. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent comercial (piața agroalimentară) formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, Piata Mare fiind cea mai mare piață agroalimentară a orașului.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere;
- unități comerciale: magazine agroalimentare și de uz casnic;
- spații prestări servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon înfrumusețare, etc).





2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 24,62 mp, aferent nr. cadastral 69671, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7263/27.01.2022, suprafata totala masurata a terenului este de 106 mp, fiind concesionat/inchiriata dupa cum urmeaza;

- un lot concesionat de catre SC SIDERAL SRL in cota de 59/104;
- un lot inchiriat de catre SC MONDODRAGON SRL in suprafata de 20 mp;
- un lot inchiriat de SC MONDODRAGON SRL in suprafata de 24,62 mp (ce face obiectul evaluarii).

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Dumbravei, nr. 5, fiind ocupat de o constructie C1 – spatiu comercial inregistrata in CF 69671-C1, aflata in proprietatea SC SIDERAL SRL SI MONDODRAGON SRL. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in zona Piata Mare-parcare, la aproximativ 1,5 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Dumbravei. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatii comerciale si parcare Piata Mare;
- la sud: str. Dumbravei;
- la est: parcare Piata Mare;
- la vest: drum acces Piata Mare.

Terenul intravilan este plan, cu forma neregulata (poligonala), avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Dumbravei. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, avand numarul cadastral 69671-C1, proprietatea SC SIDERAL SRL SI MONDODRAGON SRL conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7263/27.01.2022.

Nota: Conform notei de comanda si la cererea Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii, s-a tinut cont doar de lotul in suprafata de 24,62 mp din totalul de 106 mp cat sunt inregistrati in CF 69671. Evaluarea s-a



realizat în ipoteza ca până la momentul vânzării, Beneficiarul va face demersurile necesare pentru dezmembrarea lotului teren ce face obiectul evaluării din suprafața totală înscrisă în CF la data evaluării.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Chiar dacă pandemia de coronavirus a dat peste cap toate sectoarele economice, piața imobiliară din România nu a înregistrat scăderi semnificative. Mai mult, prețul la apartamente și case de vânzare a înregistrat creșteri ușoare, iar numărul de tranzacții a fost, în unele perioade, cu mult peste nivelul celor din anul precedent.

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

- scăderea puterii de cumpărare a populației ca urmare a măsurilor guvernamentale, care conduce la scăderea vânzărilor în unitățile comerciale;
- creșterea fiscalității, măsură guvernamentală ce descurajează spiritul întreprinzător și conduce la falimentarea unor agenților economici;
- întârzierea plăților guvernamentale pentru servicii executate, către întreprinzătorii privați;
- politica băncilor de creștere a dobânzilor și a înnăsprii condițiilor de acordare a creditelor.

Un studiu amplu realizat de RE/MAX, franciza imobiliară nr. 1 în lume, la nivel european, arată că România poate înregistra creșteri între 5% și 10% pentru anul 2021 față de 2020. Iar dacă ne uităm la unele sectoare, precum casele și terenurile de vânzare, aceste tendințe de creștere sunt chiar depășite. În multe orașe din țară prețul caselor oferite spre vânzare și al terenurilor de vânzare a crescut. Bacăul nu face excepție de la aceste statistici.

Construcțiile au crescut în primele 6 luni din 2021 cu 6%, arată datele publicate de Statistica, rezidențialul urcând cu aproape 28%. Pe de altă parte, volumul de cladiri nerezidențiale a scăzut cu 0,4%. Pe elemente de structură, construcțiile noi au avansat cu 14% în primele 6 luni din 2021, componenta de reparații capitale a scăzut cu peste 10%, iar infrastructura a scăzut cu 0,1%, datele fiind consemnate de Institutul Național de Statistica. (Sursa: Ziarul financiar).

Piața construcțiilor industriale a înregistrat o scădere de 5,72% la nivel național, în primul semestru al anului în curs, comparativ cu 2020, arată un studiu de profil. Datele analizate de platforma de asistență de vânzări la șantieri, Victa.ro, evidențiază faptul că, dacă în prima jumătate a anului 2020, exista un total de 2.762 de investiții industriale monitorizate, în 2021 numărul acestora scăzuse la 2.604.

Cele mai multe investiții s-au anunțat în luna iunie (699 proiecte industriale), peste maximum din aceeași perioadă din 2020, în timp ce la polul opus se află luna ianuarie cu doar 280 de proiecte identificate. Potrivit sursei citate, una dintre puținele zone care au înregistrat creșteri în perioada analizată este sud-estul României (+7,4%), dar cel mai bine reprezentată rămâne zona de nord-vest, cu 503 proiecte industriale, care deși a consemnat o scădere de 11,8 puncte procentuale la numărul de investiții, rezultatul indică că regiunea atrage în continuare investitorii cu multiple oportunități.

De asemenea, evoluții favorabile s-au înregistrat în zonele București - Ilfov (+5,8% de la 208 investiții în primele 6 luni din 2020 la 220 în perioada similară din 2021) și Centru (+5,2%, 345 vs 363). Aproape jumătate dintre proiectele identificate și monitorizate cu ajutorul Victa.ro, din ianuarie până la finele lunii iunie 2021, sunt încadrate la spații de depozitare. Cele mai numeroase proiecte (43%) se află în stadiu de autorizare. Pe sectorul proiectelor în construcție regăsim un total de 461 de investiții (18% din total), în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent când totalul indica 505 astfel de proiecte. Clasificate în funcție de dimensiunea șantierului, se observă că, în primele șase luni ale anului, cele mai numeroase au fost, din nou, investițiile medii, cu un total de 912 astfel de investiții, majoritatea sunt rămase înainte de execuție (686), în timp ce 226 au intrat în construcție sau amenajare.

Sectorul retail reprezintă unul dintre domeniile care păstrează o creștere în ceea ce privește evoluția numărului total de șantieri. În acest caz există un avans de 8,19%, de la 1.135 de proiecte anunțate în 2020, la 1.228 identificate în primul semestru al anului în curs. "Deși în ușoară scădere comparativ cu rezultatele înregistrate în anul precedent, zona de Nord-Vest rămâne un magnet pentru investițiile de retail. Vorbim despre 214 astfel de proiecte, cu 6,55% mai puține decât în anul anterior. Tot pe trend descendent în acest an este și zona de Nord-Est cu o diferență de -3,68 puncte procentuale comparativ cu rezultatul din 2020 (de la



163 de proiecte la 157 în 2021). Totuși, este important să menționăm aici că vorbim și despre creșteri considerabile în anumite zone ale țării", se menționează în raport. Totodată, 19% din totalul proiectelor de retail se aflau în construcție la momentul realizării acestei analize, iar alte 19% au fost finalizate. (Sursa: Agerpres)

3.2. Oferta competitivă

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

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

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

Referitor la acest segment al ofertei se impun urmatoarele comentarii :

- acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor '60-'70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii si posibilitati minime de recompartimentare;
- inchiderile si tamplaria nu permit o termoizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire, datorita pierderilor energetice semnificative;
- cladirile sunt situate in general in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime (sau fara posibilitati) de delimitare independenta si acces individual;
- dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor de incinta a intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necesitand costuri ridicate.

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

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Miron Costin, zona "Zimbru",	central	Teren intravilan, S = 176mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	273,00	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora.	central	Teren intravilan, S = 521mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	226,00	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghiocelor, zona "Caminul de batrani".	central	Teren intravilan, S = 535mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	183,00	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Avram Iancu, zona Garii, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 470mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	223,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, str. Banatului, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 276mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	217,00	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 675mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	237,00	oferta de vanzare
7.	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1137mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	240,00	oferta de vanzare
8.	Mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, zona Arena Mall, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	228,00	oferta de vanzare
9.	Mun. Bacau, str. 22 Decembrie, jud.		Teren intravilan, S = 219mp, liber	210,00	oferta de vanzare

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. DUMBRAVEI, NR. 5, jud. Bacau

	Bacau	semicentral	la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.		
10.	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 665mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	210,00	oferta de vanzare
11.	Mun. Bacau, str. Mioritei, zona Billa, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 1526mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	180,00	oferta de vanzare
12.	Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 500mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	150,00	oferta de vanzare
13.	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1440mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	229,00	oferta de vanzare

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

Terenuri intravilane situate la periferia mun. Bacau:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Republicii, zona URA	periferie	Teren intravilan, S = 1400mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	120,70	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 977mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	94,17	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Republicii	periferie	Teren intravilan, S = 400mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	75,00	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Republicii	periferie	Teren intravilan, S = 1680mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	75,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, zona Narcisa.	periferie	Teren intravilan, S = 1200mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	62,50	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Victor Babes, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 500mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	120,00	oferta de vanzare

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din zona periferica a municipiului Bacau, pretul/mp se situeaza in intervalul 60 – 120 euro/mp.

Oferta pentru terenuri intravilane cu suprafete pana la 100mp este foarte restransa in municipiul Bacau. Acestea nu ofera posibilitatea eficientizarii la maxim a investitiei.

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

Terenurile cu suprafete mari, pot fi folosite de dezvoltatorii imobiliari pentru constructia de blocuri de locuinte cu spatii comerciale sau de birouri la parter, pentru a valorifica la maxim investitia, in timp ce terenurile cu suprafete pana in 1.000 mp, pot fi utilizate pentru dezvoltarea de spatii comerciale, birouri, unitati medicale, zona proprietatii imobiliare analizata pentru evaluare, fiind una pretabila in acest sens.

Trebuie mentionat faptul, ca oferta pentru suprafete de teren amplasate intre blocurile de locuinte, cum este si cazul proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii, este una foarte restransa, cu atat mai mult in zona centrala a municipiului Bacau.



3.3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietati similare cu cele evaluate poate veni din partea persoanelor fizice si/sau juridice care doresc sa construiasca o cladire in scop comercial, dar si din partea celor care anticipeaza perspective de dezvoltare, deci vor cumpara in scop speculativ. Evident ca aceste doua categorii de investitori trebuie sa dispuna de o finantare corespunzatoare, deoarece politica bancilor s-a modificat foarte mult odata cu instaurarea crizei pandemice.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca: profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "dezvoltator imobiliar, capabil sa obtina finantare si sa sustina rambursarea". Astfel de potentiali cumparatori exista sau pot fi atrasi in aria de piata definita in numar mediu. In cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita interes din partea potentialilor cumparatori. Aceste aspecte trebuie privite in contextul economic general dar si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

3.4. Echilibrul pietei

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

Zona care defineste segmentul de piata imobiliar studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, proprietatile oferite fiind in numar relativ limitat. Chiar daca exista o oarecare cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este un concept de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

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

"Utilizarea cea mai probabila a unei proprietati, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

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

Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata. Practic, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare si de amplasarea acesteia in zona centrala a orasului, precum si de caracteristicile zonei actuale, respectiv rezidential/comercial, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii pentru prestari servicii(contabilitate, medicale, service calculatoare, salon infrumusetare, etc.) care sa maximizeze investitia facuta.

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala/comerciala);
- utilizarea, indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a



amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari comerciale;

- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spatii comerciale, spatii birouri, spatii pentru prestari servicii(contabilitate, service calculatoare, medicale, etc.) , aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;

- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca servicii/comercial;

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii(medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

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

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, zona Banca Nationala, in suprafata de 675,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 237,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro.

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

Cuantificarea ajustarilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

Desfasurarea calculului si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**Reconcilierea valorilor**

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avându-se în vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

V_{teren} – 24.62 mp - Bacau, str. Dumbravei, nr. 5 = 26.421,00 lei, respectiv

V_{teren} – 24.62 mp - Bacau, str. Dumbravei, nr. 5 = 5.343,00 euro (217,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 21.01.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

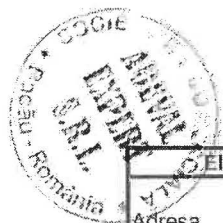
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR

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



VALOARE TEREN LOC. BACAU, STR DUMBRAVEI NR.5, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE



Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	loc. Bacau, str.Dumbravei, nr.5, jud. Bacau	loc. Bacau, str.Florilor, jud. Bacau	loc. Bacau, str.Ecaterina Varga, jud. Bacau	loc. Bacau, str.Mircea Eliade, jud. Bacau
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.imoradar24.ro	www.storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		240,00	237,00	226
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		240,00	237,00	226,49
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		240,00	237,00	226,49
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		240,00	237,00	226,49
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		216,00	213,30	203,84
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00	0,00
Pret corectat		216,00	213,30	203,84
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	loc. Bacau, str.Dumbravei, nr.5, jud. Bacau	mai slab	mai slab	mai slab
Corectie		10,00%	10,00%	10,00%
Valoare corectie		21,60	21,33	20,38
Suprafata teren proprietate (mp)	24,62	1.137,00	675,00	521,00
Corectie		-22,25	-13,01	-9,93
Valoare corectie		-22,25	-13,01	-9,93
Utilitati	apa,energie electrica, gaz metan, canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie		1,41	2,37	3,07
Valoare corectie		1,41	2,37	3,07
Forma terenului	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL CORECTII		0,76	10,69	13,53
PRET CORECTAT		216,76	223,99	217,37
Numar corectii		4	4	4
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	217,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	5.343,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	26.421,00			



Consiliul Local al Municipiului Bacău

Procedura de înregistrare a hotărârii

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

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

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

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

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

-Prevederile art. 34 (1) lit. „f” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată.

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

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



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

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GÂTCU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU



	0	Teren concesionat	destinația: comerț	2000		municipiului Bacău
1831	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1832	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință, carte funciară 79138, număr cadastral 79138	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1833	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1834	0	Teren concesionat	S=24,62mp, Parcare Piața Centrală destinația: comerț	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1835	0	Teren concesionat	S=20mp, Parcare Piața Centrală destinația: ext.sp.com.	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1836	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1837	0	Teren concesionat	S=20,16mp, str. 22 Decembrie, nr.18 destinația: ext.sediu firmă	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1838	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Salciei destinația: locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1839	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str. L. Tăutu, nr.10-12, inters. 22 Decembrie destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1840	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Republicii, nr.1 destinația: garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1841	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului, nr.25 destinația: locuință	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1842	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Republicii, nr.1 destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1843	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Veniamin Costache, nr.4 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1844	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str. Electricienilor, nr.3-5 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1845	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Aviatori, nr.9 destinația: garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1846			S=27,5mp, str. H. Berescu, nr.4		1	Domeniul privat al

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Înlocuitor concesiionare nr. 1305/15.01.2011, Act adițional nr. 69029/05.07.2011

IPARTILE CONTRACTANTE:

1. MUNICIPIUL BACĂU, unitate administrativ-teritorială, reprezentat prin autoritatea executivă, Primarul Municipiului Bacău, ing. Romeo Stăvniache, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, județul Bacău, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și
2. PASCAN FLORIN, cu domiciliul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr. 16A, CNP 1560420040067, C.I. seria _____ nr. _____ eliberat de S.P.C.I. F.P. Bacău, la data de _____

PASCAN SIMONA cu domiciliul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr. 16A, CNP 2711128040118, C.I. seria X.C. nr. 515657, eliberat de S.P.C.I. F.P. Bacău, la data de 22.02.2007, în calitate de **LOCATARI** pe de altă parte, în baza cererii nr. 38089/23.09.2013, a H.C. F. nr. 250/31.07.2013 (Anexa la H.C. F. nr. 250/31.07.2013 și a înscrisurii nr. 90588/30.03.09.10.2013 - Anexa nr. 1, a intervenit prezentul "CONTRACT

DE INCHIRIERE".

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de închiriere constă în predarea, respectiv preluarea folosinței apritei de 24,62 mp teren, situată în Bacău - Parcare Piața Centrală, cu destinația comerț (spațiu comercial).

Art.2.

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

2.2. Predarea terenului (cu ocupare face-șină) se consideră făcută la data la care s-a obținut autorizația de construire pentru amplasamentul provizoriu, în lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat combinator

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.

3.1. Termenul închirierii este pentru o perioadă de șase ani, de la data de 01.08.2013 până la data de 31.07.2018. La sfârșitul acestei perioade, proprietarul alocatului pot prelunge termenul de închiriere de comun acord sau unilateral.

3.2. După împlinirea termenului stabilit, chiriașul continuă să dețină bunul, fără vreo împunțire din partea proprietarului, se consideră închiriată o nouă perioadă, în condițiile vechi (operează încă schimbările).

3.3. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele părți, cel puțin în aceleași condiții de calitate ca și la preluare.

Art.4. Termenul stabilit în art. 3 poate fi întrerupt când eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi responsabil de costurile care decurg din reînnoțirea chiriei proporțional, pentru perioada de la data lasării libere a terenului până la sfârșitul anului.

IV. PREȚUL

Art. 5. Taxa de închiriere pentru folosirea terenului în anul 2013 este de 137,00 lei/mp an, în total 3.373,00 lei an.

Chiriașul se obligă să achite debitul restant cu titlul de chirie alerent perioadei 15.01.2013-31.07.2013 în suma de 1.830,00 lei, în termeni de 30 (treizeci) zile, de la data încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv 10.10.2013, fără ca aceasta să fie generatoare de penalități (majorări de întârziere).

Pentru perioada 01.08.2013-31.12.2013 suma de plată este de 1.414,00 lei, urmând ca pentru perioada 01.01.2014-31.07.2014 prețul chiriei se va indexa cu indicele de indexare stabilit prin Hotărâri ale Consiliului Local.

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



94

V. PLATA CHIRIEI:

Art. 7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau sau in contul RO 57191706121300205 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacau

Art. 8. Plata chiriei pentru anul in curs se va face pana la data de 31 martie, iar in cazul in care predarea, respectiv, ocuparea terenului se va face in cursul anului dupa data de 31 martie, plata chiriei se va face in termen de 30 (treizeci) de zile de la predarea, respectiv, ocuparea terenului. In cazul in care termenul contractului se prelungeste, termenul pentru plata chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotarat prelungirea

Art. 9. Pentru neachitarea la termenul scadent a chiriei locatarul datoreaza majorari sau si penalitati de intarziere, conform legislatiei in vigoare la momentul calcularii acestora.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI:

Art. 10.

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

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

c) Sa urmareasca modul in care este folosit terenul

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI:

Art. 11.

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

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

c) La sondaia proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lasa terenul liber de constructii, in termenul stabilit prin sondaie. In caz contrar locatarul (proprietarul) va trece la desfiintarea constructiei pe care administratorii fara emiterea unei autorizatii de construire si fara sesizarea instantelor de judecata, pe cheltuiela locatarului

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

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

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

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

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

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

VIII. SUBINCHIRIEREA

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

IX. ALTE CLAUCZE

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

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

a) Expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare-primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;

b) la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;

c) in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract, d) la cererea clauzelor prevazute in art. 5 si art. 8, din contract



X RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

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

XII LITIGII

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

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 3 (trei) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte

LOCATOR
PRIMAR
ING. ROMEO STAVRACHIE

LOCATAR
ING. ASIA K. OGBURN
PASCAN FLORIN

PASCAN SIMONA

Serviciul Fondie si Aplicarea Legilor Proprietarii
Com. Juridic - Bortu Viorela

Compartiment Evidenta Contracte
Maria Magdalena Bogdan

Inlocuit
Cristina Popa



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
NR.145157/ 05.03.2020

1928/14

ACT ADITIONAL

Nr. 7 / 05.03.2020

la contractul de închiriere nr.145648/ 6975/ 10.10.2013

Încheiat între Municipiul Bacău, unitate administrativ teritorială, reprezentată prin autoritatea executivă, Primarul Municipiului Bacău COSMIN NECULA, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, în calitate de locator și

PASCAN FLORIN cu domiciliul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr.16 A, C.N.P. 1560420040067, C.I. seria Z.C. nr. 117009 eliberat de S.P.C.L.E.P. la data 22.06.2015

PASCAN SIMONA cu domiciliul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr.16 A, C.N.P. 2711128040118, C.I. seria Z.C. nr. 298336 eliberat de S.P.C.L.E.P. la data de 23.12.2017 în calitate de locatari, pe de altă parte.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 20003/ 02.03.2020 și contractul de comodat nr.3/ 01.01.2020 încheiat între S.C. MONDODRAGON S.R.L. reprezentată prin administrator PASCAN FLORIN cu domiciliul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr.16A și PASCAN FLORIN/ PASCAN SIMONA cu domiciliul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr.16A cu obiect folosința imobilului situat în Bacău, str. Dumbravei nr.5 „Parcare – Piața Centrală”, adresa nr. 33164/ 33165/ 28.07.2017 emisă de Compartiment Cadastru, s-a încheiat prezentul

ACT ADITIONAL

Art.1. Se modifica CAP.I. PARTILE CONTRACTANTE:

Încheiat între Municipiul Bacău, unitate administrativ teritorială, reprezentată prin autoritatea executivă, Primarul Municipiului Bacău COSMIN NECULA, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, în calitate de **LOCATOR** și

S.C. MONDODRAGON S.R.L. cu sediul în Bacău, str. Dimitrie Cantemir nr.16A, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J4/ 1056/ 29.08.2003, având Cod fiscal/ Cod unic 15708260 reprezentată prin administrator – PASCAN FLORIN, în calitate de **LOCATAR**.

Art.2. Se modifica Art.5. prin completare cu următorul conținut: „Chiria anuală pentru folosirea terenului în anul 2020, este în suma de **3.856,00** lei conform H.C.L. nr. 455/ 23.12.2019”.

Art. 3. Se completează cu cap. XII. DISPOZITII FINALE, Art. 22. În temeiul art. 1798 Noul Cod Civil prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite prin contract.



Art.4. Celelalte prevederi din contractul de închiriere rămân valabile și obligatorii pentru ambele părți contractante.

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

LOCATOR,
PRIMARCIPIUL
COSMINECI
DE JUDEȚA BACĂU

LOCATAR,

Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietatii,
Cons. Juridic- Robert Sraer

S.C. MONDODRAGON S.R.L.

Arhitect Sef
Arhitect-Diana Mihaela Marin

Compartiment Evidenta Contracte
Ec. Cristina Popa





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69671 Bacău

Nr. cerere 7263
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011701223



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

Nr. CF vechi: 27790

Nr. cadastral vechi: 8491-10723

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Dumbravei, Nr. 5, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69671	Din acte: 104 Masurata: 106	Constructia C1 inregistrata in CF 69671-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27342 / 16/11/2004		
Adeverinta nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27790)	A1
89472 / 28/11/2016		
Act Administrativ nr. Repoziționare, din 28/11/2016 emis de OCPI Bacău;		
B2	Se îndrepta eroarea materiala în baza de date cadastrale și repoziționarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9300 / 08/02/2016		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.1313/2001, din 15/01/2001 emis de Primaria Bacău (contract de concesiune nr.13975/2001, contract de concesiune nr.20752/2003);		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE în seria rangului încheierea de carte funciară nr.16541/2003, dobandit prin Lege, cota actuala 59/104 1) SC SIDERAL	A1
39137 / 23/06/2020		
Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 145649/6976, din 10/10/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
C4	Se noteaza dreptul de folosinta (închiriere) asupra suprafetei de 20 mp teren 1) SC MONDODRAGON SRL, CIF:15708260	A1
Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 145648/6975, din 10/10/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. Act aditional nr. 7, din 05/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
C5	Se noteaza dreptul de folosinta (închiriere) asupra suprafetei de 24,62 mp teren 1) SC MONDODRAGON SRL, CIF:15708260	A1



Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extragerea informațiilor on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

49

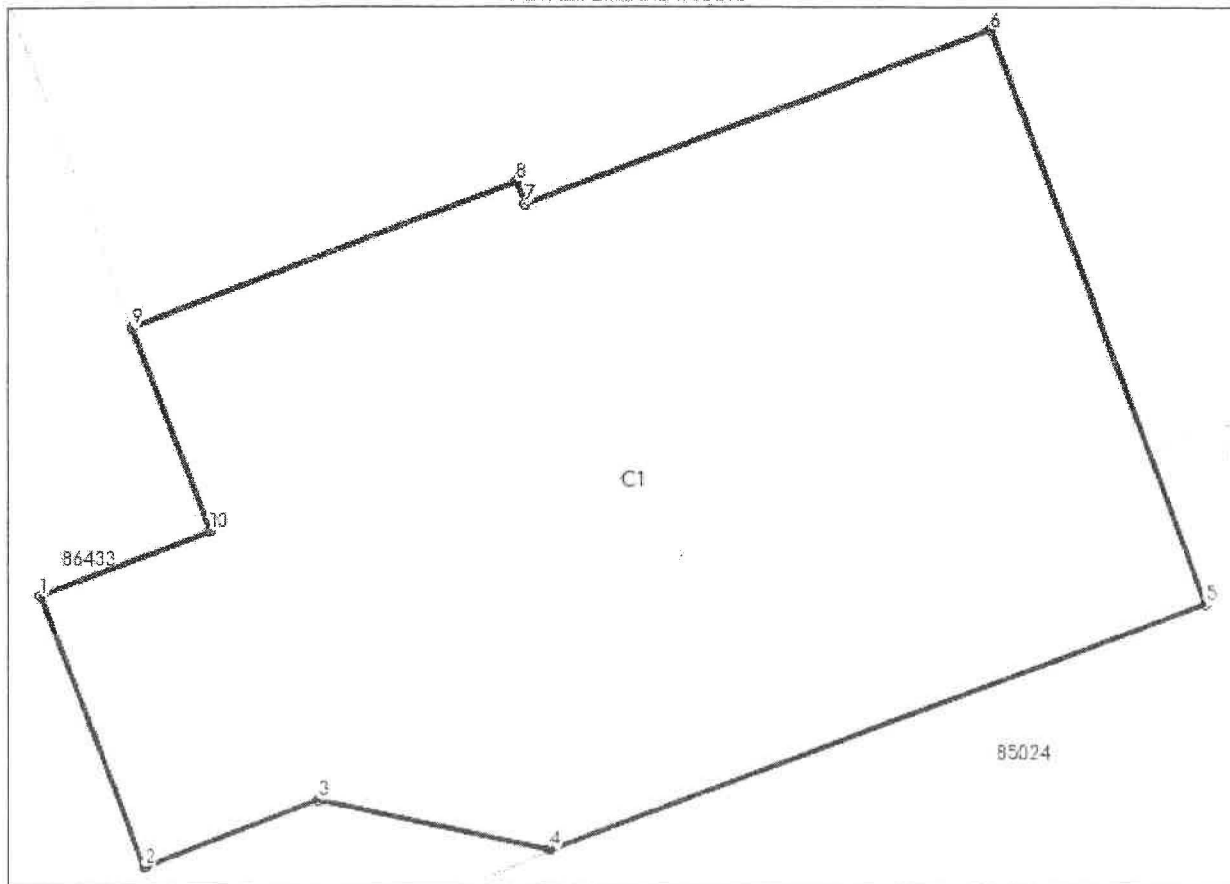
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 104 Masurata: 106	-	-	-	

Lungime 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

60

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	2.9
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.

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

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

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

Data soluționării,

27-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



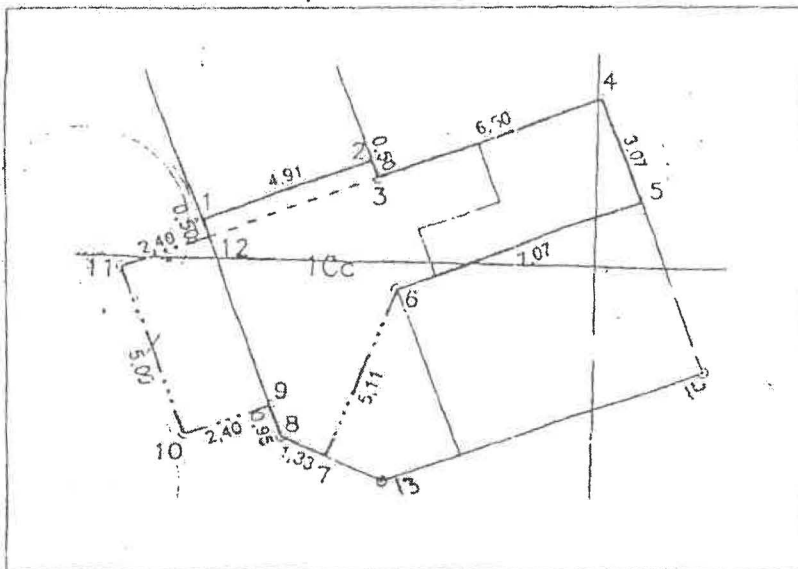
091008 533

FISA CORPULUI DE PROPIETATE
Str. Dumbravei nr.3

Județul BACĂU
Cod SIRUTA 20304
Unitate administrativ teritorială Bacău
Cod intravilan/extravilan 2

Secțiune plan/nomenclatură L-35-54-B-d
Nr. sector cadastral _____
Nr. cadastral al corpului de proprietate 10223
Nr. carte funciară _____

SCHITA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcel	Categ.de folosință	Cod grupă Destinație	Suprafața din Masuratori (mp)	Clasa calitate	Zona în cadrul Localității	Mențiuni
1	2	3	4	6	5	7
1	CC	TDI	45,16	.		
2						
3						
4	Total					

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr.corp Clădire/ Construcție	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1			CL	
C2				
C3				
C4				
TOTAL				

C.DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric Personal/co d SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării /eliberării	Cod grupă Propr.	Suprafața din act (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/Construcție		Mențiuni
						Teren	Construcție	Exclusiv	Indiviziune	
	Pascan Florin	Str. Dimitrie Cantemir nr. 16A Bacău		Contract de concesiune nr. 13989/27.04.2001 Contract de concesiune nr. 1305 /15.01.2001	Pj	20.00				Construcție
						24.62				
					total	44.62		45,16		Teren

Intocni

COMPARABILE FOLOSITE

storia

Teren de vânzare > Bacău / Județul Bacău > Bacău > Bistrita Lac > Strada I. M. > Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective



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

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

272 880 €

240 €/m²

Salveaza la favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1.137 m²

Reporteaza

Dudau Florin
Agentie
0745 318 036

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

2 minute de la Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective

Vizualiza prima oferta similara

1.137 mp, teren de vânzare - Ba

storia

1.137 mp

272 880 €

240 €/m²

Salveaza la favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1.137 m²

Reporteaza

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

272 880 €

240 €/m²

Salveaza la favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1.137 m²

Reporteaza

Descriere anunt

PROHOUSE Bacău ofera in exclusivitate spre vanzare un teren situat in cartierul Bistrita Lac, pe str. Florilor.

Terenul are o suprafata de 1.137mp si o deschidere stradala de 22,21 ml.

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

Harta



COMPARABILE FOLOSITE

1.137 mp teren de vanzare - 36

storia Anunturi Anunturi rezidentiale Companii Blog Creditare Contul meu Adauga anunt

Teren de Vanzare > Bacau (judet) > Bacau > Bistrita Lac > Strada 1 Mai > Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137 mp - locuinte colective



Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective
R. Florilor, judet Bacau

272 880 €
240 €/m²

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 1.137 m²

Dudau Florin
Agentie
0745 318 036

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Online Services S.R.L. - storiainform.ro

Credeai ca promisiunile erau doar pe harti?

Salveaza la Favorite

Raporteaza

1.137 mp teren de vanzare - 36

storia Anunturi Anunturi rezidentiale Companii Blog Creditare Contul meu Adauga anunt

Teren de Vanzare > Bacau (judet) > Bacau > Bistrita Lac > Strada 1 Mai > Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137 mp - locuinte colective



Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective
R. Florilor, judet Bacau

272 880 €
240 €/m²

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 1.137 m²

Dudau Florin
Agentie
0745 318 036

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Online Services S.R.L. - storiainform.ro

Credeai ca promisiunile erau doar pe harti?

Salveaza la Favorite

Raporteaza

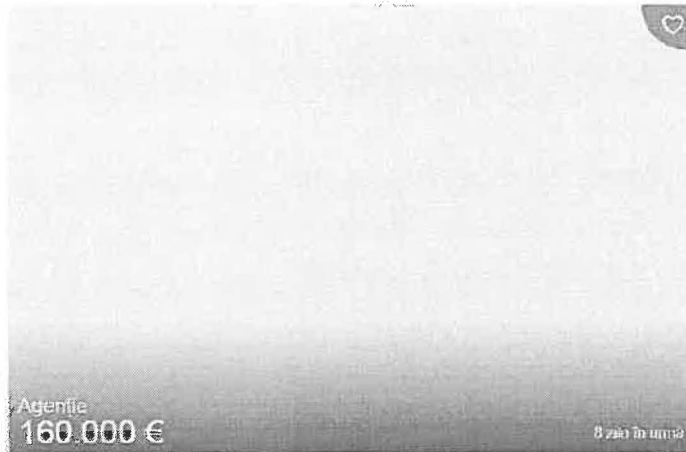


COMPARABILE FOLOSITE



Teren de vânzare în Bacau Banca Nationala la 160.000 €

Acasa > Bacau > Bacau > Banca Nationala > Bacau, Super oferta, TEREN ultracentral Ecaterina Varga



Salvează Distribuie

WATER HOUSE RESIDENCE

Fara Comision

Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Publicat pe: 31.05.2019 Actualizat pe: 09.01.2022

Agentie

160.000 €

8 zile în urmă

Bacau, Super oferta, TEREN
ultracentral Ecaterina Varga

Solicita o prezentare

Detalii

Preț / m²:	237,04 €	Deschidere strada:	20 m
Suprafață utilă	675 m²	Clasificare teren:	Intravilan



Bacau, Super oferta, TEREN
ultracentral Ecaterina Varga

Solicita o prezentare

Detalii

Preț / m²:	237,04 €	Deschidere strada:	20 m
Suprafață utilă	675 m²	Clasificare teren:	Intravilan

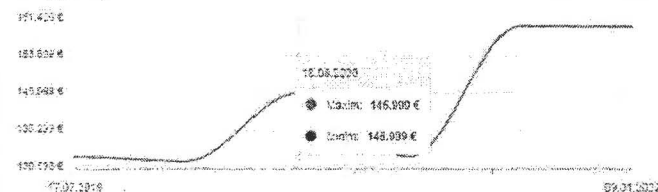
Tip terenuri Construcții

Descriere

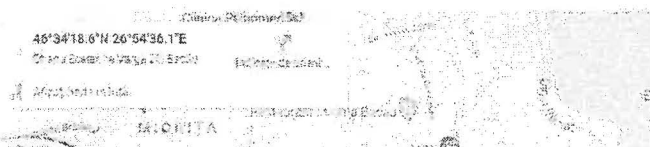
Va propunem spre vanzare ultimul nostru teren pe strada Ecaterina Varga. Toate utilitatile zonei, Fara probleme Va putem oferi o reducere in functie de modalitatea de plata. Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati. 675 mp - 2 fronturi stradale, deschidere 15mp toate utilitatile Constructii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

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



Harta



romimo.ro



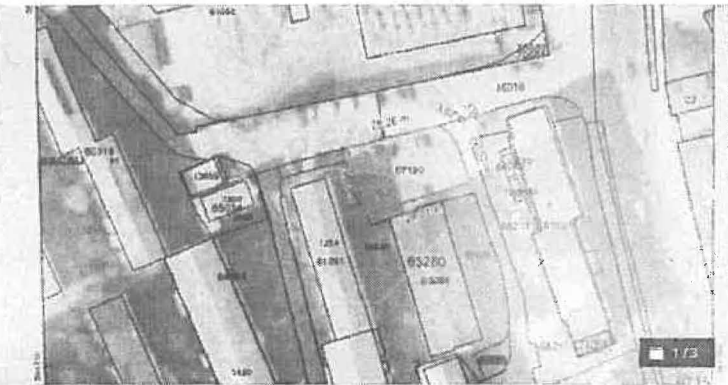
storia

Anunturi • Anunturi imobiliare • Companii • Blog • Ofertele • Cartea de Adresa

Caută
Control lista
Adauga anunt

Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Bacau judetului > Bacau > Milcov > Strada Mircea Eliade > Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)



Cristina Pojum
Agentia
0740 768 020

Vizualizare

40° 40' N / 26° 40' E

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

125 x 20 m

Bucuresti Servicii S.R.L. (Storici.ro) Imobiliare

Vreau sa primesc oferta gratuita

Proprietate

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

118 000 €
226 €/m²

Tip proprietate: teren intravilan

Suprafata teren (mp): 521 m²

Prezentare generala

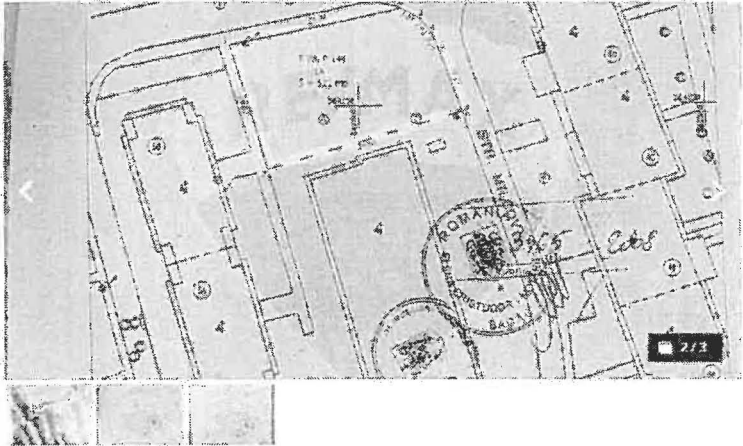


COMPARABILE FOLOSITE

521 mp teren de constructii - Bacau -

storia Anunturi - Anunturi rezidentiale - Cumpara - Stop - Creditare - Curiozitati de birou - Cartul meu - Adauga anunt

Inapoi la lista Teren de vanzare - Bacau (judet) - Bacau - Milcov - Strada Mircea Eliade - Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)



Cristina Pojam
Agentie
0740 730 020

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresa: Strada Mircea Eliade, Bacau
Online Services S.R.L. (StoriaImobiliare.ro)

Vizualizare planuri si fotografii

Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)
Bacau (Judet), Strada Mircea Eliade

118 000 €
226 €/m²

Vizualizare planuri

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 521 m² Tip proprietate: teren intravilan

Reporteaza

521 mp teren de constructii - Bacau -

storia.ro/ro/cu-transport-public-521-mp-teren-constructii-strada-mircea-eliade-bacau-118000-226-2020

521 mp **118 000 €** 226 €/m²

Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)
Bacau (Judet), Strada Mircea Eliade

118 000 €
226 €/m²

Vizualizare planuri

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 521 m² Tip proprietate: teren intravilan

Reporteaza

Descriere anunt

Reprezentare exclusivă, comision 0% pentru cumpărător!
Sunteți în căutarea achiziționării unui teren destinat pentru construcție?
Vă propun un teren ideal pentru construcție, cu potențial de dezvoltare în pe segmentul rezidențial, situat în intravilanul municipiului Bacău, pe strada Mircea Eliade, lângă hipermarketul Cora, delimitat de străzile Milcov și Lalelelor, terenul are o suprafață totală de 521 mp.
Pentru mai multe detalii sau stabilirea unei vizionări, vă stau cu drag la dispoziție.
Cristina Helena Pojam, consultant în imobiliare

Localizare

transport public



FOTO PROPRIETATE EVALUATA



I.N.S.T.

 BUCUREȘTI - România