



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 65 DIN 28.02.2023

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 7, în suprafață de 24,78 m.p.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.02.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa nr. 144/30.01.2023 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la UAT Bacău cu nr. 109961/PM/01.02.2023, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2022;
 - Referatul nr. 113201/10.02.2023 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului – spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 7, în suprafață de 24,78 m.p., având CF nr. 70751, nr.cadastral 10404;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.115489/16.02.2023;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.115492/1/16.02.2023;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.115492/2/16.02.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 67/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 73/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 43/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 84/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 24,78 m.p., situat în municipiul Bacău, str.Ștefan cel Mare, nr.7, având CF nr.70751, nr. cadastral 10404, teren ocupat de o construcție-spațiu comercial, aflat în proprietatea SC CAROMIT COM SRL.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr.889/12.09.2022 elaborat de SC A.E.C Consulting S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului prevăzut la art. 1, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 5.724 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR - SC A.E.C. CONSULTING SRL, Arbănaș- Mocanu Vasilică- Dorin.

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

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

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

ART. 4 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune/închiriere, încheiat între municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică- Compartimentul Financiar Contabil, Direcția Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul public și Privat, 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.

RAPORT de EVALUARE

nr. 889 din 12.09.2022

elaborat de S.C. A.E.C. CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 24,78 mp, situat în municipiul Bacău, str.Ștefan cel Mare, nr.7

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**

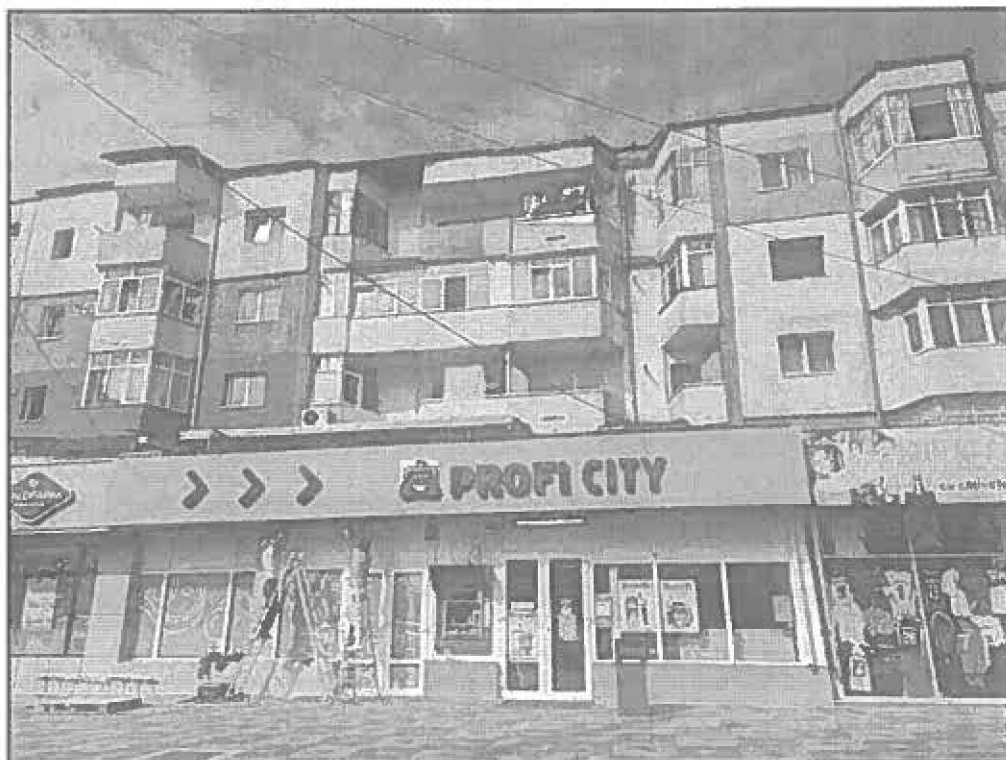


**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, parte din N.C. 10404,
parte din CF 70751
BACAU, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 7, JUD. BACAU
– S = 24,78 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, parte din N.C. 10404, parte din CF 70751, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 24,78 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile - terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat), amplasat in Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

Nota: Conform extrasului de carte funciara nr. 45565 din 23.06.2022 este intabulat un drept de concesiune in favoarea "S.C. CAROMIT S.R.L." asupra terenului cu N.C. 10404, CF 70751 cu suprafata masurata de 28,28 mp. In anexa din Hotararea nr. 157 din 27.04.2018, suprafata terenului cu N.C. 10404, CF 70751 este mentioanta ca fiind 29,30 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 24,78 mp mentionata in contractul de concesiune nr. 7939 din 23.07.2009.

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 institut ANEVAR
Director general



SINTEZA EVALUARII

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

Clientul evaluarii: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 7, jud. Bacau

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 7, jud. Bacau

Subiectul evaluat: Teren intravilan, parte din N.C. 10404, parte din CF 70751, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 24,78 mp, amplasat in Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

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

Data evaluarii: 18.08.2022

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

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, parte din N.C. 10404, parte din CF 70751, S = 24,78 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau	27.930	5.724

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR nr. 0581
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 evaluării
Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan, parte din N.C. 10404, parte din CF 70751, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 24,78 mp, amplasat in Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

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

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

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

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

Data estimării valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale respectand prevederile legale de plata.
Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate
Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.
Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si 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 și delimitare a corpului de proprietate. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa 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 detinută cu responsabilitate și că i se aplică un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, respectând prevederile legale de plată;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, cu excepția publicării atât ca 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, proiectele și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

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

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

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

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din extrasul de carte funciara);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre 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 anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv hotărârea nr. 157 din 27.04.2018 și extrasul de carte funciara, imobilul aparține Municipiului Bacău.

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

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

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, parte din N.C. 10404, parte din CF 70751, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 24,78 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Ștefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacău.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Stefan cel Mare, Turbinei, Mioritei;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

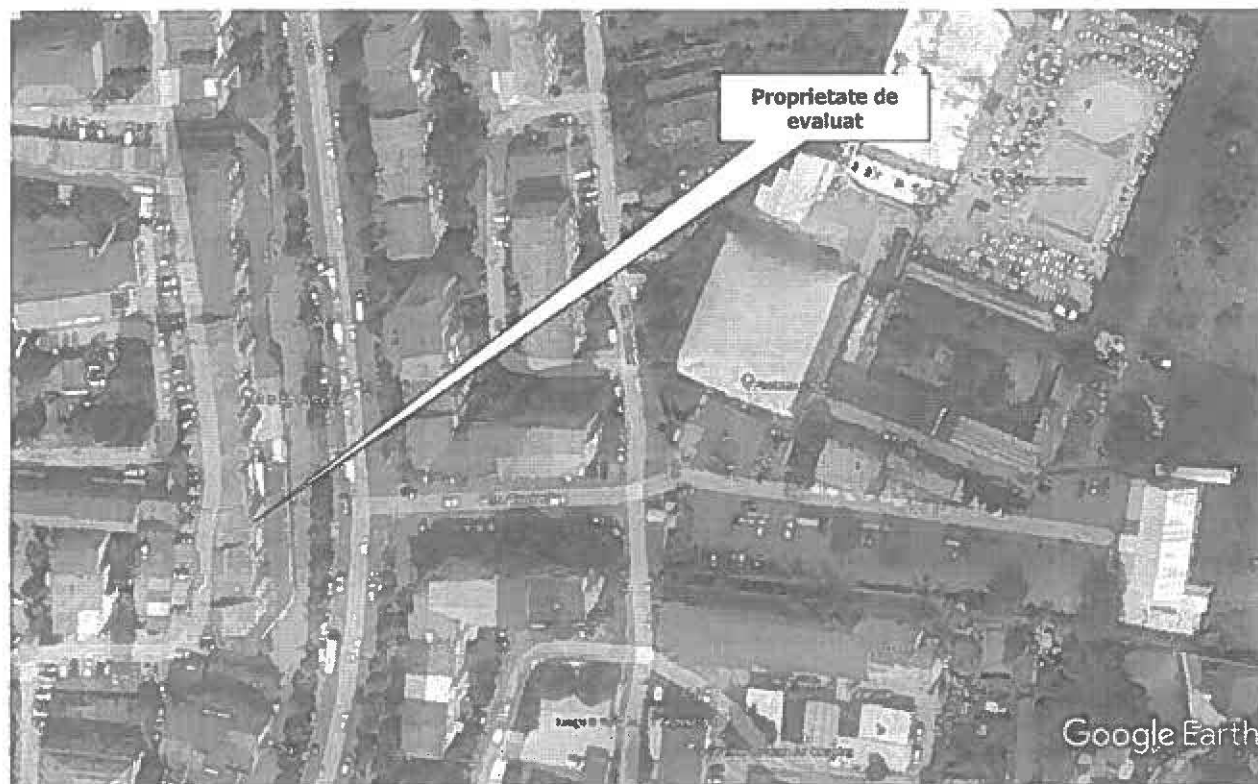
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zona se află: Tribunalul Bacău, rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermarket-uri, instituții de cult, instituții de învățământ.

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 24,78 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată (trapezoidală). Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o "construcție – extindere spațiu comercial".

Accesul la proprietate se realizează din str. Stefan cel Mare.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. 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 oferta, 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 ca 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 ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează ca dezechilibrul între cerere și oferta 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 ANCPI). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi 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;
- Scăderea 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;
- Scăderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în 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 chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem online, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

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

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți compuse din construcții, 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. Stefan cel Mare, vis-a-vis Arena Mall, jud. Bacău, în suprafața totală de 219,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 228,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul publi24.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, B-dul Unirii, nr. 30, jud. Bacău, în suprafața totală de 1.801,00 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 lajumat.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, în imediata vecinătate Arena Mall, jud. Bacău, în suprafața totală de 620,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 270,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de amplasamentul terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferentele de amplasament dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectate cu ajustari procentuale de $\pm 3 \div 15\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca de suprafata de ± 500 mp afecteaza pretul unitar cu ± 3 euro/mp;

Desfasurarea calculului si analiza relativa a terenului este prezentata in Anexa 1 la raportul de evaluare.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine domeniului privat al Municipiului Bacau, supus evaluării 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, parte din N.C. 10404, parte din CF 70751, S = 24,78 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau	27.930	5.724

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru stabilirea pretului de vanzare in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau	Bacau, str. Stefan cel Mare, vis-a-vis Arena Mall, jud. Bacau	Bacau, B-dul Unirii, nr. 30, jud. Bacau	Bacau, in imediata vecinatate Arena Mall, jud. Bacau
Numar cadastral	parte din 10404			
Provenienta informatii comparabile		publi24.ro	tejumate.ro	obc.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		228,00	250,00	270,00
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)		-4,56	-5,00	-5,40
Pret ajustat (euro)		223,44	245,00	264,60
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		223,44	245,00	264,60
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacau	putin mai slab	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		3,00%	-10,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		6,70	-24,50	-39,69
Suprafata teren proprietate (mp)	24,76	219,00	1.801,00	620,00
Ajustare		1,17	10,66	3,57
Ajustare valorica (euro)		1,17	10,66	3,57
Tip teren/ categoria de folosinta	Intravilan/ CC	Intravilan/ CC	Intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	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 facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,87	-13,84	-36,12
Ajustare totala neta		7,87	-13,84	-36,12
Ajustare totala bruta		7,87	35,16	43,26
Numar ajustari		2	2	2
PRET AJUSTAT		231,31	231,16	228,48
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,035	0,141	0,160
PRET CORECTAT		231,31	231,16	228,48
Valoare unitara teren_rotunjit		231 € euro/mp		
Valoare totala teren (euro)_rotunjit		27.930 lei 5.724 €		



Teren zona Unirii 1801mp

Bacau, Bacau

250 EUR



Stai in curent cu cele mai noi oferte!

Abonare la newsletter

Abonare

Cautati Frecvent

Apartmente 2 camere

Casa de vanzare

Garaj nou

Apartmente 4 camere

Creare Cont

Autentificare

Constantin

0749814384

Salveaza anuntul

Se vinde teren situat pe Bd-ul Unirii nr. 20, in apropiere cladiri de birouri 3D Avenue, 1801 m², pret 250 euro /m². La camera se mai pot vinde inca 980 m². Contacta la 07.30.00.700

Localizare anunt



50.000 EUR

Vand teren zona arena mail

Bacau, Bacau



Specificatii

Suprafata terenului

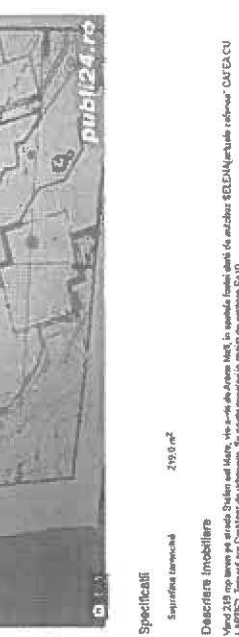
2150 m²

Constantin

0749814384

Salveaza anuntul

Localizare anunt



Specificatii

Suprafata terenului

2150 m²

Descriere Imobiliara
Vand 2150 mp teren pe strada Stefan cel Mare, in apropiere cladiri de birouri 3D Avenue (LAPTE). Terenul are Certificat de urbanism. Se poate construi in regim de inaltare P+10

[illegible][illegible][illegible]

64

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 4939 DIN 2307 2009

ACT ADDITIONAL

la contractul de concesiune nr. 247/9 din 23.07.2004

ÎNCHIEIAT ÎNTR-UN MUNCIPAL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărăcești,
nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT,
pe de o parte, și

S.C. ROXINIT S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. S' cel Mare, nr. 7, inmatriculata in Registrul Comertului sub nr. J047852/2002, Cod Un loregistrare 15009980, reprezentata prin **DL. STAN DUMITRU - ADMINISTRATOR**. ...
cristate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere Contractul de Vanzare-Cumparare autenticat sub nr. 176/17.01.2008, la Biroul Notarului Public Zaharia Elena si Contractul de concesiune nr. din 23.07.2009 incheiat intre Municipiul Bacau si S.C. LUVI TRADE S.R.L., s-a incheiat prezenta

ACT ADITONAL

A. CAP. II, ART. 1, ALIN. 1, din Contractul de Concesiune nr. 24719 din 23.07.2004, se modifică începând cu data de 23.07.2009 și va avea următorul conținut:

CAP. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul Contractului îl constituie cedarea și prelucrare în concesionare a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, înscris în cartea funciară nr. 2478/2005, situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. ȘTEFAN CEL MARE, NR. 7.

B. CAP. IV, ART. 5 din Contractul de Concesionar nr. 24719 DIN 23.07.2004 se modifica in consecinta, conform lit. « A » din prezenta act adițional.

C. CAP. IV. ART. * din Contractul de Concesionare nr. 14719 din 23.07.2004 se modifica la consemnată, conform lit. * A * din prezatul act adițional.

D. Celelalte prevederi ale Contractului de Comisionare nr. 24719/23.07.2004, sunt si raman in vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL RACAI

CONCESIONAR.

ING. DOMESTAVARACHHI

ARHITECT SEF. SILVIAN CORTEZ
DIRECTIA DE PATRIMONIUL
DIRECTOR,
SERV. CONTRACTE - PENTRU EVIDENTA
SI INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA
VIZAT LEGALITATEA.
INTOCMIT, CIORANU NICOLETA

CO. HOXNELL S.R.L.
ROMA

075 832 7703

konica
PULIX d'n emal 20.
© Edo van der Vliet

konica
PULIX d'n emal 20.
© Edo vander Weert

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

S.C. ROXIMIT S.R.L., cu sediul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 7, reprezentata prin **DL. STAN DUMITRU - ADMINISTRATOR**, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. 267425/2002, Cod Unic de Inregistrare 25210616, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, ulterior modificata si completata, a Legii nr. 219/1998 si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 159 din 31.05.2004, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul contractului il constituie cedarea si prelucra in concesiune a terenului in suprafata de 29,30 m.p. situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 7.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru **EXTINDEREA SPATIULUI COMERCIAL**, pe terenul aflat in continuarea proprietatii concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. - Durata concesiunii este de 25 (douazeciincinci) ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv 23.07.2004.

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

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

Partile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioada egala cu oel mult jumatate din durata sa initiala.

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5. - Redeventa concesiunii este de 11.707.284 (unsprezece milioane opt sute saptezeci si doua mii opt sute optzeci si patru) lei/an, reprezentand taxa anuala de concesiune.

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

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

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

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

Art. 9. - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 23.07.2004) garantia de concesiune in valoare de 11.707.284 lei (taxa de concesiune stabilita, si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 10. - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2004 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11. - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin: virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;

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

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

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

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

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

Art. 17. - Pe terenul concesiionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum 246.000.000 lei.

Art. 18. - In termen de 12 luni de la acordarea concesiunii, concesionarul are obligatia de a depune documentatia in vederea obtinerii autorizatiei de constructii.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2

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

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23. - Nerespectarea de catre partile contractuale a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderes contractuale a partii in culpa.

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

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

IX. LITIGII

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

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

X. ALTE CLAUZE

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

XI. DISPOZITII FINALE

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

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

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

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

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

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

Art. 34. - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau STR. STEFAN CEL MARE, NR. 7, cu suprafata de 29,30 m.p., s-a incheiat astazi 23.07.2004, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prim
PRIMAR

ROMEO STAVARACHE

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

CONCESIONAR,

S.C. ROXIMIT S.R.L.

ROMANIA

JUDETUL BACAU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

NR. 2412 DIN 23.07.2009

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 23.07.2009, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. MARIN SILVIU-GHEORGHE - Consilier, Biroul Urbanism;
2. BRASOVEANU LILIANA - Consilier, Serviciul Cadastru; inspector.

Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii din cadrul Politiei Primariei Bacau.

am procedat la predarea terenului in suprafata de 29,30 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. STEFAN CEL MARE NR. 7, catre S.C. ROXIMIT S.R.L. in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 2419/23.07.2004 si a ACTULUI ADITIONAL NR. 123.07.2004.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru S.U.A.T.D.C. si unul pentru Compartimentul Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU
Prim
PRIMAR,

ING. ROMEO STAVARACHE

COMISIA

PRELUAT.

ROXIMIT S.R.L.

23.07.2009

RELEVU SPATIU COMERCIAL Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
10404/C1		Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 7, jud. Bacău
Cartea Funciara colectivă nr.	UAT	Bacău
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

Suprafața Utilă = 23,14 mp
Suprafața Constr. = 28,28 mp

Terenul de sub construcție este concesional de S.C. "ROXIMIT" S.R.L. Bacău
si ori nr. cadastral 10404

Executanți	Data
S.C. "GENERAL INFOSAD" S.R.L.	23.10.2007
Recepționari	Data
	23.10.2007

Nume proprietar, adresă, numărul, numărul

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnatii S.C. "ROXIMIT" S.A., cu sediul în Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 7, județul Bacău, înmatriculată în ORC sub nr. J44785/2002, CUI 16005989, în calitate de societate vânzătoare, reprezentată prin administrator STAN DUMITRU, cetățean român, născut la data de 17.02.1965 în comuna Gîrgherani, județul Bacău, fiul lui Constantin și Elena, CNP 1650217040053, cu domiciliul în Bacău, str. Ioan Căcoș, nr. 11, sc.A, ap. 6, județul Bacău și S.C. "LUVI-TRADE" S.R.L., cu sediul în Bacău, str. Măreștea, nr. 151, județul Bacău, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J44518/1990, CUI 8863821, în calitate de societate cumpărătoare, reprezentată prin asociat și administrator LUCA-RUSAN VIRGIL, cetățean român, născut la data de 02.06.1967 în Bacău, fiul lui Gheorghe și Maria, CNP 1670020400947, cu domiciliul în Bacău, str. Cezar Bolliac, nr. 4, județul Bacău, a intervenit prezenta contract de vânzare-cumpărare:

S.C. "ROXIMIT" S.A., reprezentată prin administrator STAN DUMITRU, vînde și S.C. "LUVI-TRADE" S.R.L., reprezentată prin asociat și administrator LUCA-RUSAN VIRGIL, cumpără fără nici o rezervă pentru societatea vânzătoare, spațiul comercial, proprietatea societății vânzătoare, situat în BACĂU, STR. ȘTEFAN CEL MARE, NR. 7, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral provizoriu 10404/C1/1, în suprafață utilă de 3,26 m.p. și suprafața construită de 4,52 m.p. Limitele și configurația spațiului comercial sunt stabilite prin schița de plan, întocmită de S.C. "General Infosad" S.R.L. și recepționată la O.C.P.I. Bacău de consilier g. I.A. Tomescu Victor în data de 19.11.2007, anexă care face parte integrantă din prezentul contract și care este vizată de noi, părți.

Terenul aferent construcției este identic cu numărul cadastral provizoriu 10404 și a fost concesionat de societatea proprietară conform contractului de concesionare nr. 24719/2004 și procesului-verbal de predare-primire nr. 24721/2004, iar odată cu înstrăinarea imobilului se transferă și dreptul de concesionare asupra suprafeței de teren aferentă construcției care se înstrăinează.

Spațiul comercial ce se înstrăinează a fost dobândit de societatea vânzătoare prin edificare, conform autorizației de construire nr. 612/2005 eliberată de Primăria municipiului Bacău, încheiată în baza procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12/2005 eliberat de Consiliul Local Bacău și individualizat prin decizie, conform actului de descriere autentificat sub nr. 175/17.01.2008 la B.N.P. "Zaharia Elena" din Bacău. Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost înscris în Cartea Funciara nr. 26577 la localitatea Bacău, conform încheierii numerale 210/10/2004 și 41258/2007 eliberate de fostul Birou de Carte Funciara Bacău și respectiv, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Prețul vânzării imobilului - fără TVA - este în sumă de 2.000 (douămii) lei, pe care societatea vânzătoare l-a primit integral de la societatea cumpărătoare, mai înainte de încheierea și autentificarea prezentului contract, urmînd ca societatea dobânditoare să intre în stăpînire de drept și de fapt asupra spațiului comercial începînd de astăzi, data încheierii și autentificării prezentului contract, fără nici o altă formalitate.

Nouă părți, ni s-au adus la cunoștință prevederile art. 1303 din Codul Civil privind consecințele care decurg din declararea unui preț neserios și neserios la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și dispozițiile art. 9 și 10 din Legea 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale și ale Legii 656/2002.

Eu, STAN DUMITRU în calitate de administrator al societății vânzătoare "ROXIMIT" S.A., declar că imobilul nu este rechestrat, ipotecat, confiscat sau scos din circuitul civil, este liber de sarcini și nu este rezultat din extrajudicial de carte funciara nr. 62577/113.12.2007, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. De asemenea, declar că imobilul nu a mai fost înstrăinat cu act sau semnătură privată sau, cu odată autentic în unele alte persoane fizice sau juridice, nu face obiectul nici unui litigiu, înțelegînd astfel că în baza art. 1337 Cod Civil sînt garantate societatea cumpărătoare de orice evaziune și-ar fi în legătură cu acest imobil.

Spațiul comercial ce se înstrăinează este înscris în evidențele fiscale ale Primăriei Bacău și are taxele și impozitele de care natura achită la zi, situație ce rezultă din certificatul de achitare fiscală nr. 245513/16.01.2008 eliberat de aceeași.

Eu, LUCA-RUSAN VIRGIL în calitate de asociat și administrator al societății cumpărătoare "LUVI-TRADE" S.R.L., declar că am cumpărat în numele societății și pentru societatea spațiul comercial descris mai sus, am achitat societății vânzătoare prețul indicat, am cunoștință de situația faptică și juridică a imobilului și fac această dobîndire în condițiile menționate mai sus, fără a acui pe societatea vânzătoare de garanție de evaziune asemușă prin contract.

Eu, STAN DUMITRU în calitate de administrator al societății vânzătoare "ROXIMIT" S.A. și eu, LUCA-RUSAN VIRGIL în calitate de asociat și administrator al societății cumpărătoare "LUVI-TRADE" S.R.L., declarăm că societățile pe care le reprezentăm nu se află sub incidența Legii nr. 65/2000, nu se află în incapacitate de plată și nu s-au înregistrat cereri de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară.

Noi părțile ne asumăm obligația de a comunica organelor financiare în termen de trei zile de zile schimbarea titularilor dreptului de proprietate asupra imobilului și declarăm sub sancțiunea art. 282 Cod Penal că cele arătate în cuprinsul actului corespund realității, că am dat conținutul prezentului contract, cu care suntem de acord, această fiind voința noastră nevinovată și am semnat toate exemplarele.

Înscriserea în Cartea Funciara a dreptului de proprietate asupra imobilului cade în sarcina notariului care a autentificat actul conform art. 54 din Legea 71/1996 republicată.

Tehoredactat și autentificat în 5 exemplare, la Biroul Notarului Public ZAHARIA ELENA din Bacău, str. Nicolae Balcescu nr. 6

SOCIETATE VÂNZĂTOARE,
prin administrator

SOCIETATE CUMPĂRĂTOARE,
prin asociat și administrator

ROMÂNIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC ZAHARIA ELENA
SEDIUL: Bacău, str. Nicolae Balcescu nr. 6
O.D.P. 1062

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.176

Data : 17 Ianuarie 2008

În fața mea, ZAHARIA ELENA, notor public, la sediul biroului, s-au prezentat:
STAN DUMITRU, cetățean român, CNP 1650217040053, cu domiciliul în Bacău, str. Ioan Căcoș, nr. 11, sc.A, ap. 6, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria X.C., numărul 35283724.06.2004 eliberată de Poliția Bacău, în calitate de administrator al S.C. "ROXIMIT" S.A.,

LUCA-RUSAN VIRGIL, cetățean român, CNP 1670020400947, cu domiciliul în Bacău, str. Cezar Bolliac, nr. 4, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria X.C., numărul 429618/18.07.2005 eliberată de Poliția Bacău, în calitate de asociat și administrator al S.C. "LUVI-TRADE" S.R.L., care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat toate exemplarele și anexele.

În temeiul art. 8, lit. b) din Legea 36 din 1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a eliberat, la sediul biroului, în număr de 100 (a) care s-a achitat o chitanță nr. 203377/17.01.2008 care este de acord biroului.

S-a prezentat prezenta în fața mea la data de 17.01.2008 eliberat de acest birou, notor public.

NOTAR PUBLIC,



ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU
NR. 64/5 DIN 10.12.2013

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesionare nr. 24719 din 23.07.2004

Încheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Maravești, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. ROXIMIT S.R.L., cu sediul în jud. Bacău, Municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 7, CUI 16005989, înmatriculată la ORC sub nr. J44785/2002, reprezentată prin STAN DUMITRU - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESSIONAR, pe de alta parte.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 41439 din 31.10.2013 și actele doveditoare anexate (Proiectul de Divizare al S.C. ROXIMIT S.A. nr. 1/17.04.2011, Hotărârea nr. 2 din 13.05.2011 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor și Certificatul Constatator nr. 549818/13.12.2012 a Oficiului Național al Registrului Comerțului), prin care DL. STAN DUMITRU solicită transferarea CAP. I - Partile Contractante din contractul de concesionare, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. CAP. I, alina. 2 din Contractul de Concesionare nr. 24719/23.07.2004 și modificarea sa prin actul nr. 41439/31.10.2013

CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE
Încheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Maravești, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. CAROMIT COM S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău str. Ștefan cel Mare, nr. 7, înmatriculată la O.R.C. sub nr. J4/930/2012, CUI 30664116, reprezentată prin DL. STAN DUMITRU - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESSIONAR, pe de alta parte,

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesionare nr. 24719/23.07.2004, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU
prin
PRIMAR,

ING. ROMEO STAVARACHE

CONCESSIONAR,
S.C. CAROMIT COM S.R.L.

S.C. CAROMIT COM S.R.L.
CUI 30664116
Județul Bacău

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR, EC. VENERICA CLEMENTINA
COMPARTIMENT EVIDENȚĂ
INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA
VIZAT LEGALITATEA,
INTOCMIT, NICOLETA CHIOBANU

PLAN INCADRARE IN ZONA

SC 1:5000



AMPLASAMENT STUDIAT

NR. CADASTRAL AL BUNULUI MOBIL



CARTE FUNCIARA NR. 70751 Comuna/Oras/Municipiu: Bacău

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan		Nr. CF. vechi: 26677	
Adresa: Bacău, Strada Stefan cel Mare nr. 7			
Nr. cad.	Nr. cadastru	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
AI	Cad: 16404	Din acte: 28;	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 70751-C1, C2 IN CF 70751-C2 IN CF. 26.28 mp
		Notarea:	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrisori privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
21919 / 10.09.2004		
Lege		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, legea actuala 1 / 1	AI
1) MUNICIPIUL BACĂU		(Intabulare prin Contract CF 26677)

C. Partea III. SARCINI

Inscrisori privind dobandirea/dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
310846 / 16.12.2015		
Act administrativ nr. contract de CONCESIUNARE nr. 691/2015, din 08.06.2015, emis de PRIMARIA BACAU		AI
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra unei suprafete de 4,52 mp, pentru o perioada de 15 ani, 11 luni si 15 zile, începând cu data de 08.06.2015	AI
1) SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGARASCA MATA-TEA BACAU, CIF: 1057041		
312310 / 23.12.2015		
Act administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNARE nr. 691/2015, din 08.06.2015, emis de PRIMARIA BACAU		AI
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra unei suprafete de 30,76 mp, pentru o perioada de 12 ani, 7 luni si 17 zile, începând cu data de 08.06.2015	AI
1) SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGARASCA MATA-TEA BACAU, CIF: 1057041		
169351 / 11.02.2016		
Act administrativ nr. ACT ADIȚIONAL nr. 691/2015, din 10.12.2015, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU, în contractul de concesiune nr. 2471/23.07.2004		
C4	Se înscrie dreptul de concesiune în favoarea concesiionarului	AI
1) de CARMIET COM SRL, CIF: 30664116		

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

Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 70751 Comuna/Oras/Municipiu: Bacău

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan		Nr. CF. vechi: 26677	
Adresa: Bacău, Strada Stefan cel Mare nr. 7			
Nr. cad.	Nr. cadastru	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
Cad: 16404			CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 70751-C1, C2 IN CF 70751-C2 IN CF. 26.28 mp
* Suprafata este coteștata în planul de proiectare Strada 70.			

Date referitoare la teren		Observatii / Referinta	
Nr. Categorie: 1-1-1-1	Suprafata (mp)	Nr. seria	Nr. parcele 9 paginara
1	1	1	1
C1		Din acte: 28;	
C2		Notarea:	

Date referitoare la constructii		Observatii / Referinta	
Nr. C1	Rum. Destinatia	Supraf. (mp)	Bitumida
1	C1-10404	Destinatia: C1-10404	Destinatia: C1-10404
C1-10404		Din acte: 28;	
C2-10404		Notarea:	
C3-10404		Din acte: 28;	
C4-10404		Notarea:	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se ating drepturile reale oricum și pentru dobândirea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, chitanța nr. BC1052375/11-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

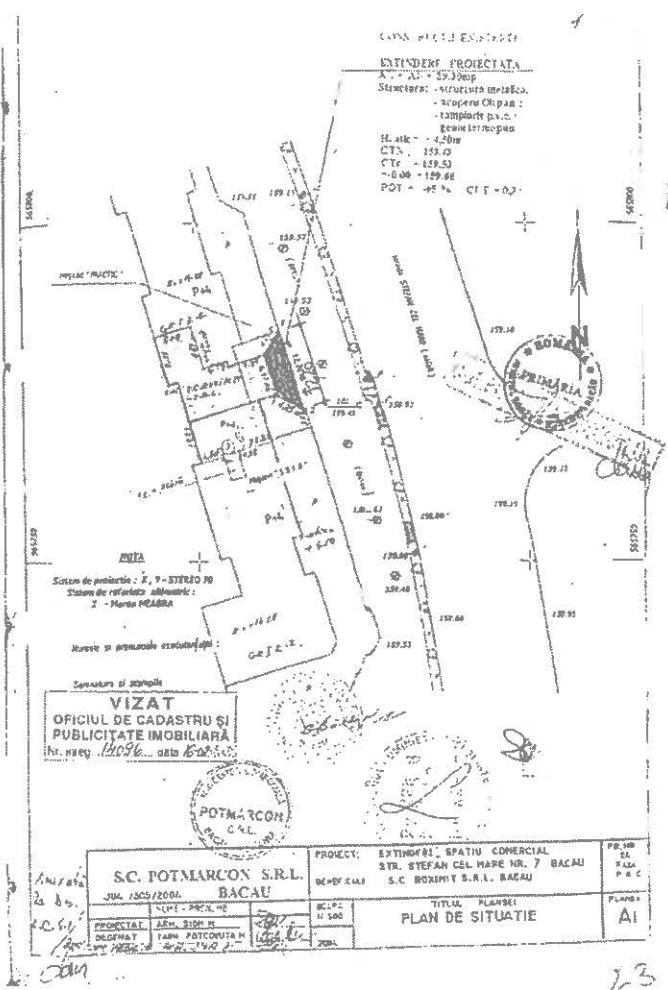
Data soluționării: 16/02/2016
Data eliberării: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016
Anularea: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016

Referență: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016

Referență: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016
Referență: 16/02/2016

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

Pagina 2 din 2



VIZAT		PROIECT: EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL	
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA		STR. STEFAN CEL MARE NR. 7 BACAU	
Nr. inreg. 14096		S.C. ROXIMIT S.R.L. BACAU	
S.C. POTMARCON S.R.L. BACAU		TITLUL PLANULUI	
SOL. 1305/2004		PLAN DE SITUATIE	
PROIECTANT: ARH. SIGM. M. POTMARCON		PLANUL	
DESEINAT: ARH. SIGM. M. POTMARCON		AI	