



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 69 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-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 2 în suprafață de 15,86 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. 113197/10.02.2023 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- extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr.2, în suprafață de 15,86 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 115434/16.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 115436/1/16.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 115436/2/16.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 71/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 77/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 47/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 88/27.02.2023 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 15,86 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 2, având CF nr. 82384, nr.cadastral 82384, teren ocupat de o construcție – extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei OLIVA ELENA.

ART. 2 (1) - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 906 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, în suprafață de 15,86 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 2, având CF nr. 82384, nr.cadastral 82384, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

(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 4.013 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

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 906 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 15,86 mp, situat în
municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr.2**

**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. 82384, CF 82384
BACAU, STR. LUCRETIU PATRASCANU, NR. 2, SC. E, JUD. BACAU**

**– S = 15,86 MP (conform Fisa de date "Prezentarea
bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare",
cap.B la Caietul de sarcini) –**

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. 82384, CF 82384, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 15,86 mp** conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini si 16,00 mp conform Extras de CF nr. 52556/20.07.2022, amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, sc. E, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2016 de Pintilie Bogdan si a Extrasului de CF pentru informare nr.52556/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 16,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 15,86 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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

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

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

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

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

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

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

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 82384, CF 82384, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 15,86 mp conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, sc. E, jud. Bacau, apartinand domeniul privat Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2016 de Pintilie Bogdan si a Extrasului de CF pentru informare nr.52556/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 16,00 mp.
In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 15,86 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 82384, CF 82384, S = 15,86 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) - Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, sc. E, jud. Bacau	19.580	4.013

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
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 Vasiliță - 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. 82384, CF 82384, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 15,86 mp, conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, sc. E, jud. Bacau, apartinand domeniul privat Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2016 de Pintilie Bogdan si a Extrasului de CF pentru informare nr.52556/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 16,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 15,86 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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 estimarii 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 declaratiilor proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-l 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 dispozitie de catre client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacau, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacau, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/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 documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- Informatiile solicitate si luate in 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 proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca i se aplica 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 proprietatii, 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 informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta 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 considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, respectand prevederile legale de plata;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, 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, cu excepția publicarii atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare;
- 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare;
- 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 schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- Evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 18.08.2022. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;
- Evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire ;

- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizatiilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din Planului de amplasament intocmit in anul 2016 de Pintilie Bogdan si extrasul de carte funciara al imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.2.1. Situatia juridica si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine Municipiului Bacau.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 52556/20.07.2022, respectiv Adresa nr. 27484/28.04.2016 emisă de Primăria mun. Bacău, "Drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- Contract de concesiune nr. 24418/19.07.2000 – concesiionar OLIVA ELENA
- Extras de inventar – Hotărârea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacău
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

La data evaluării terenul este concesionat către OLIVA ELENA.

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. 82384, CF 82384, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 15,86 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, sc. E, jud. Bacău.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – 9 Mai, Unirii, Mioriței;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

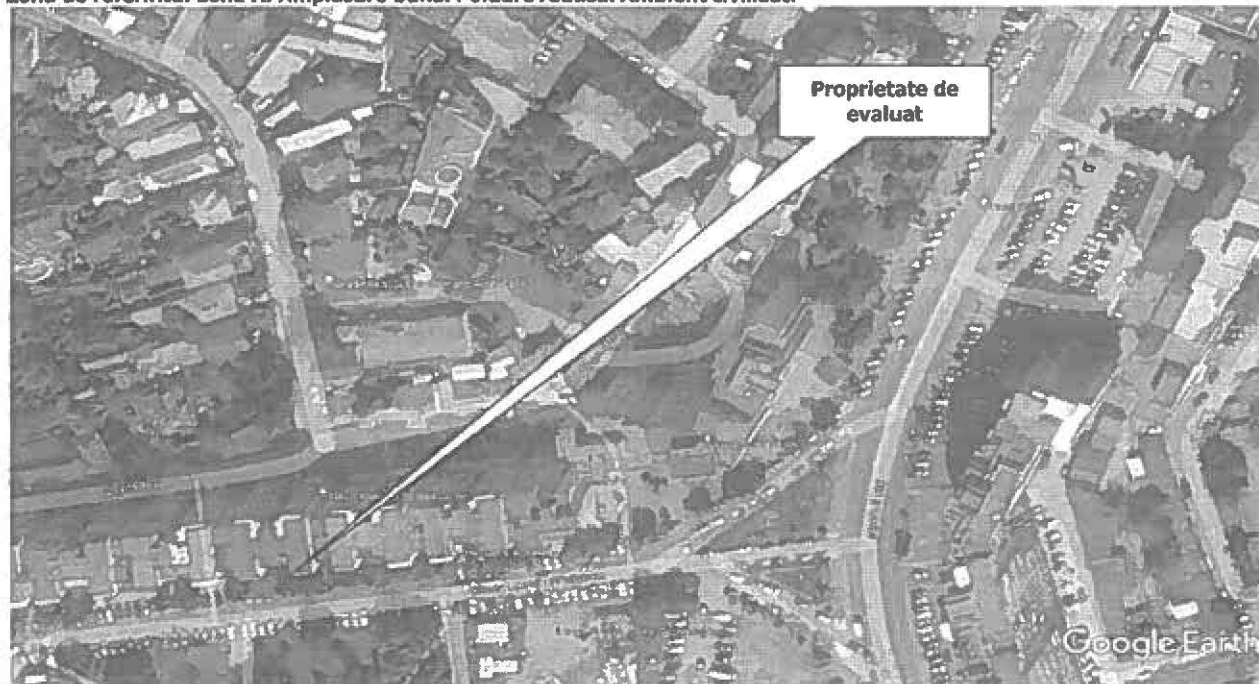
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții de învățământ și 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. Ambiant civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 15,86 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată, dar greu de organizat, acesta fiind îngust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție tip "Sediul spațiu comercial". Accesul la proprietate se realizează din str. L. Patrascanu.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzătorilor, 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. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltorii 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 analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;

- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- 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 crescând 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 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 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 analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirie sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată 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 piete 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 piete 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 puterea reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibrul cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a piete de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea piete 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 anticrisă 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 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

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, suprafață, 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:

800,00 mp, fara restrictii de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 250,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. B. Nationala, jud. Bacau, in suprafata totala de 576,00 mp, fara restrictii de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 208,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau, in suprafata totala de 675,00 mp, fara restrictii de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 237,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicarea 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. In cazul de fata marja de negociere estimata 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 $\pm 20\%$;
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 $\pm 5,00$ 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 calculului 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 (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 82384, CF 82384, S = 15,86 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) - Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, sc. E, jud. Bacau	19.580	4.013

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 considera 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. Lucretiu Patrascanu, nr.2, sc.E, jud. Bacau	Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	82384			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imobiliar24.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. Lucretiu Patrascanu, nr.2, sc.E, 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)	15,86	800,00	576,00	675,00
Ajustare		7,84	5,60	6,59
Ajustare valorica (euro)		7,84	5,60	6,59
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 la strada L. Patrascanu	acces la strada Oltuz	acces la strada Banca Nationala	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,84	46,37	18,20
Ajustare totala neta		7,84	46,37	18,20
Ajustare totala bruta		7,84	46,37	18,20
Numar ajustari		1	2	2
PRET AJUSTAT		252,84	250,21	250,46
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,031	0,223	0,077
PRET CORECTAT		252,84	250,21	250,46
Valoare unitara teren_rotunjit			253 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			19.580 lei	4.013 €

The collage consists of several elements:

- Top Left:** A small photo of a person working in a field.
- Top Center:** A map showing the project area with a red dot indicating the location of the 'Bosque Super olivete'.
- Top Right:** A photo of a person working in a field.
- Bottom Left:** A photo of a person working in a field.
- Bottom Center:** A large photo of a person working in a field.
- Bottom Right:** A photo of a person working in a field.

[illegible]

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

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

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

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

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 45.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

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

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

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

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune prin demontarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri justa și prealabilă în sarcina concedentului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin notificare, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin notificare, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

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

X. ALTE CLAUZE

Art. 28 - CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA DE A RESPECTA NORMELE DE P.S.T.

XI. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

Art. 33 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. LUCRETIU PATRASCARU, nr. 1, cu suprafața de 15,86 m.p., s-a încheiat astăzi 19.07.2000, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

prin
PRIMAR,

DUMITRU SECHERARIU

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,
PASCAN FLORIN

SIZAT LEGALITATEA, MONA MIHAILESCU

INTOCMIT, IONICA MIRELA

CONCESIONAR:

OLIVA ELENA

Bacău, 19.07.2000

558/15.07.2000

concedentului;

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

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

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

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

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

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

- bunuri de retur TERENUL CONCESIONAT;
- bunuri de preluare INVESTIȚIA REALIZATĂ DE CONCESIONAR;
- bunuri proprii BUNURILE DE INVENTAR;

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

IX. LITIGII

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

ROMANIA

JUDETUL BACĂU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

NR. 1504 DIN 19.07.2000 XXXX

PROCES-VERBAL DE PREDARE- PRIMIRE

Astăzi, 19.07.2000 [XXXX] Comisia constituită conform Dispoziției nr. 2147/28.06.1999 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

- DANCIULESCU CONSTANTIN - șef Birou Concesionări;
- BRASOVEANU LILIANA - inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar;
- _____, inspector, Biroul

Disciplina în Construcții,

am procedat la predarea terenului în suprafață de 15,86 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. LUCRETIU PATRASCARU nr. 2, OLIVA ELENA d-nei OLIVA ELENA în baza Contractului de Concesionare nr. 24418 din 19.07.2000.

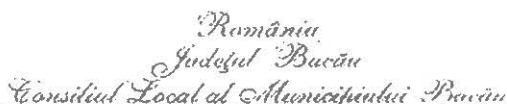
Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru SUAT-BC, unul pentru Serviciul Cadastru, Fond Funciar și unul pentru Biroul Concesionări, conform planului anexat.

AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

prin
PRIMAR,
DUMITRU SECHERARIU

AM PRIMIT,

COMISIA: 1. _____
2. _____
3. _____



privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al
municipiului Băclău

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,

Ayşın'da ayrıca :

-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;

Răspunsurile comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/25.04.2018 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;

-Prevedenle zrt. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a” ale art. 121 ale art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administratia

117 lit. c), ale art. 11 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;

-Prevederile art. 34 (1) lit. „l” 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.

NOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, păși integrate 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 grije Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICU

[illegible]151


 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău
EXTRAS DE CARTE NOTARIALĂ
PENTRU ÎNREGISTRAREA ÎN CADASTRU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Căte Funciără Nr. 82384 Bacău

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN İncaykan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Lucrău Patrascanu, Nr. 2, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A3	82384	16	Construcție în incalzire în CF 82384-C1.

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22803 105/04/2014	

27001 / 05/04/2016

Azi Administrativ nr. Adresa nr. 27484, din 28/04/2016 emis de Primaria Municipiului Bacau;

51 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală

1) MUNICIPIUL BACAU, domiciliu privat

C. Parte III. SARCIN

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

27801 / 05/04/2016

Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 2418, din 19.07.2000 emis de Consiliu Local al

— Inabidare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 ani. Începând cu

data de 19.07.2000, coborât prin Conventie, cota actuală 1/2

1) OLIVA ELENA

