



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 80 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 pentru comerț și alimentație publică, situat în municipiul Bacău, str. Condorilor, nr. 6 bis, în suprafață de 86,25 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. 113172/10.02.2023 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 pentru comerț și alimentație publică, situat în municipiul Bacău, str. Condorilor, nr.6 bis, în suprafață de 86,25 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 115375/16.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 115377/1/16.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 115377/2/16.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 82/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 88/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 58/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 99/27.02.2023 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 86,25 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Condorilor, nr.6 bis, având CF nr. 82714, nr.cadastral 82714, teren ocupat de o construcție - spațiu pentru comerț și alimentație publică, aflat în proprietatea societății S.C. SORAL PAPUC S.R.L..

ART. 2 (1) - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 897 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 86,25 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Condorilor, nr.6 bis, având CF nr. 82714, nr.cadastral 82714, 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 7.935 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 MOȘANU**



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

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

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 897 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 86,25 mp, situat în
municipiul Bacău, str. Condorilor, nr.6 bis**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**

 22.02.2023

**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 82714, CF 82714
BACAU, STR. CONDORILOR, NR. 6BIS, JUD. BACAU
– S = 86,25 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 DESEMNET:

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. 82714, CF 82714, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 86,25 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. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de TOPO SIMBOL SRL si a Extrasului de CF pentru informare nr. 42244/31.05.2019, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 86,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 86,25 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



8

SINTEZA EVALUARII

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

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. 82714, CF 82714, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini), amplasat in Bacau, str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau, apartinand domeniul privat al Municipiului Bacau.
NOTA : Conform Planului de amplasament intocmit de TOPO SIMBOL SRL si a Extrasului de CF pentru informare nr. 42244/31.05.2019, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 86,00 mp.
In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 86,25 mp.

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

Data evaluarii: 18.08.2022

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

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

Rezultatul evaluarii

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 82714, CF 82714, S = 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini)- Bacau, str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau	38.720	7.935

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 experizata si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării il constituie terenul intravilan, N.C. 82714, CF 82714, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini), amplasat in Bacau, str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit de TOPO SIMBOL SRL si a Extrasului de CF pentru informare nr. 42244/31.05.2019, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 86,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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

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

Data estimării valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

10

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze speciale

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

- documentele prezentate sunt considerate veridice 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 inscrise 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 – Cadru 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 imobilizarilor 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 de TOPO SIMBOL SRL 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.

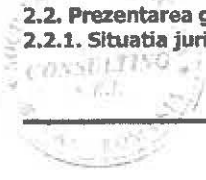
Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- 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 dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 42244/31.05.2019, respectiv "Drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

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

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

- Act administrativ Adresa nr. 37080/30.08.2016
- Contract de concesiune nr. 2189/26.06.2000 – concesiionar SORAL PAPUC SRL
- Act aditional la contract de concesiune nr. 69355/25.07.2019
- Extras de inventar – Hotararea nr. 297/31.08.2010 a Consiliului Local al mun. Bacau
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

La data evaluarii terenul este concesiionat catre SORAL PAPUC SRL.

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

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

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 82714, CF 82714, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini), amplasat in zona B a orasului Bacau, pe str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial industrial/comercial, fiind populata cu locuitorii cu venituri medii si mici.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str.Republicii, Aeroportului;
- Calitatea retelei de transport din zona: asfalt.

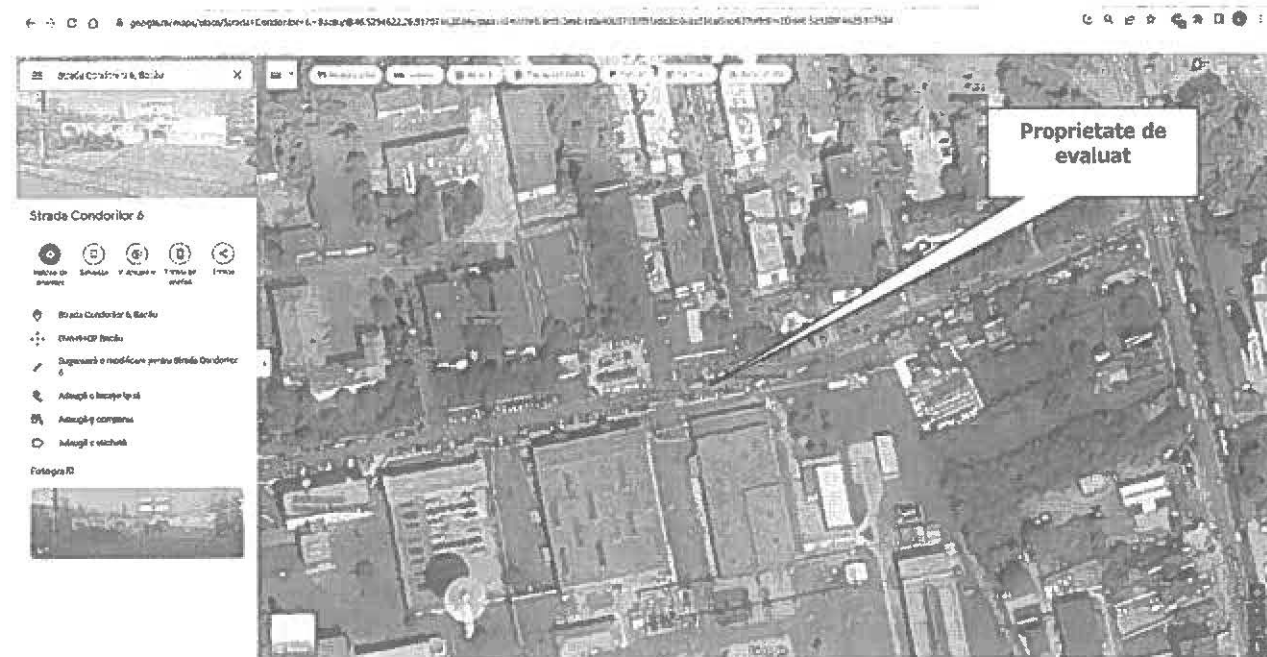
Caracterul edilitar al zonei: Incinte industriale, rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: aeroportul, retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, minimarket-uri, institutii de cult, institutii de invatamant.

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

Concluzie:

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

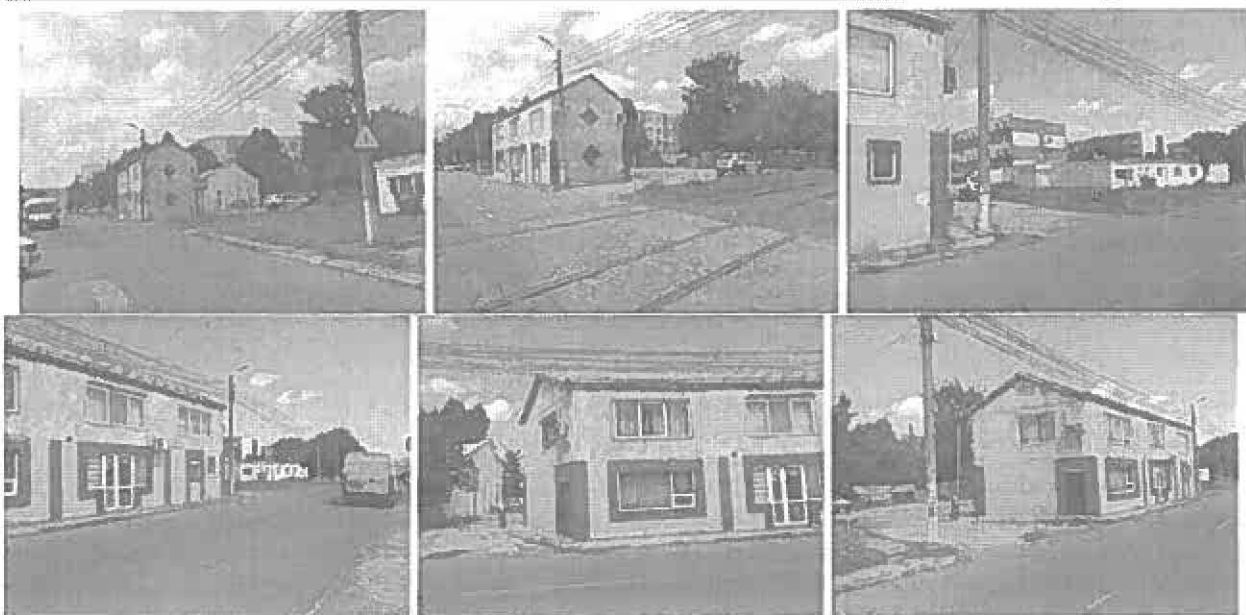


2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini), apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata (dreptunghiulara), dar greu de organizat, acesta fiind ingust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial".

Accesul la proprietate se realizeaza din str. Condorilor.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o 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 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 imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

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

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

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

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

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

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

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotați oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 80 - 120 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabila 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 compcrti construcții, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metoda 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. Gh. Glod, zona Tache, jud. Bacău, în suprafața totală de 593,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 92,65 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradr24.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Narciselor, jud. Bacău, în suprafața totală de 977,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 94,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul romimo.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, Dr. Victor Babes, jud. Bacău, în suprafața totală de 970,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 123,71 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul romimo.ro.

Explicarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 5\%$ $\div$ $\pm 25\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafața de ± 50 mp afectează prețul unitar cu ± 5 euro/mp.

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



16

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 82714, CF 82714, S = 86,25 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.8 la Caietul de sarcini), - Bacău, str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacău	38.720	7.935

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

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

Notă 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



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



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau	Bacau, str. Gh.Glod (zona Tache), jud. Bacau	Bacau, str. Narciselor, jud. Bacau	Bacau, str. Dr. Victor Babes, jud. Bacau
Numar cadastral	82714			
Provenienta informatii comparabile		imoradar24.ro	storia.ro	romimo.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		92,65	94,00	123,71
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)		-1,85	-1,88	-2,47
Pret ajustat (euro)		90,80	92,12	121,24
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)		90,80	92,12	121,24
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Condorilor, nr. 6, jud. Bacau	putin mai bun	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-5,00%	-10,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-4,54	-9,21	-30,31
Suprafata teren proprietate (mp)	86,25	593,00	977,00	970,00
Ajustare		5,07	8,91	8,84
Ajustare valorica (euro)		5,07	8,91	8,84
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 Condorilor	acces la strada Gh.Glod	acces la strada Narciselor	acces la strada Dr.Victor Babes
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,53	-0,30	-21,47
Ajustare totala neta		0,53	-0,30	-21,47
Ajustare totala bruta		9,61	18,12	39,15
Numar ajustari		2	2	2
PRET AJUSTAT		91,32	91,82	99,77
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,104	0,193	0,316
PRET CORECTAT		91,32	91,82	99,77
Valoare unitara teren_rotunjit		92 € euro/mp		
Valoare totala teren (euro)_rotunjit		38.720 lei 7.935 €		



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 2189 / DIN 26.06.2000

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat Intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacău, str. Măgărești, nr. 6, reprezentată prin PRIMAR - DL. DUMITRU SECELARIU și DIRECTOR ECONOMIC - DL. PASCAR FLORIN, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. PACO-FLOREA S.N.C. cu sediul în Municipiul Bacău, str. Castanilor 1/D/16 reprezentată prin DL. PAPUC SORIN - ASOCIAT înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J/04./881/1991 în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

În temeiul art. 71 + 102 din Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru concesionarea terenurilor, aprobat prin Hotărârea nr. 63/10.05.1999 a Consiliului Local al Municipiului Bacău, potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, modificată și completată prin Legea nr. 125/1996, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 29 din 21.02.2000, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este vederea și prelucrarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. CONDORIILOR, nr. 6 BIS, av. suprafața de 86,25 m.p., așa cum rezultă din planul de situație anexat procesului-verbal de predare - primire.

Destinația terenului concesionat va fi REALIZAREA UNUI SPATIU PENTRU DESPASURAREA ACTIVITATILOR DE COCART SI ALIMENTATIE

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se predă de către CONCEDENT către CONCESIONAR, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului de investiții, conform certificatului de urbanism nr. din , eliberat de Primăria Municipiului Bacău și în condițiile din oferta care a

- 3 -

4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 12 - Întârzierile în plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată, conform legilor în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 13 - Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesionare.

Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii în condițiile legii, fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 - Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se va efectua numai cu notificare prealabilă a concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesionare, din motive excepționale luate de interesul rațional sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesionarul este obligat să asigure exploatarea și întreținerea bunului de concesiune și de a plăti taxa de concesiune în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 15.1 - Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2 - Concesionarul nu poate subconceda bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3 - Concesionarul este obligat să plătească redevanșă în termenele stabilite în prezentul contract de concesionare.

1800	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 17	2001	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1801	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 24	1999	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1802	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 13	2001	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1803	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 9	1999	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1804	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 14	1999	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1805	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 4	1999	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1806	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1807	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 7	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1808	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1809	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1810	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1811	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1812	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1813	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1814	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1815	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1816	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1817	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1818	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1819	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1820	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1821	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1822	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1823	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1824	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1825	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1826	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1827	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1828	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1829	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1830	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1831	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1832	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1833	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1834	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1835	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1836	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1837	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1838	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1839	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1840	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1841	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1842	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1843	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1844	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1845	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1846	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1847	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1848	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1849	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău
1850	0	Teren concesionat	S-16, Smp. nr. 1000, C. 1000, nr. 29	2002	1	Concedentul preia al municipiului Bacău

- 7 -

Durata de execuție este de maximum 9 (nouă) luni de la data eliberării autorizației de construire.

Art. 3 - În derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur - terenul concesionat;
- bunuri de preluare - investiția realizată de concesionar;
- bunuri proprii - bunurile de investiție.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 26.06.2000.

Contractul de concesionare poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cea mult jumătate din durata sa inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanșa concesiunii este de 7.000.000 (sapte milioane) lei/an.

aga cum rezultă din oferta prezentată de concesionar în cadrul licitației publice din data de 26.05.2000 și pe baza căreia s-a făcut adjudecarea licitației.

Art. 6 - Taxa de concesionare se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărârea a Consiliului Local, la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesionare, expunerea concesionarului de plată indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între părți, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Art. 8 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limită 26.09.2000), garanția de concesionare în valoare de 7.000.000 lei (taxa de concesionare stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal 2000 EXISTĂ ESTE INDEXATĂ.

V. MODALITATEA DE PLATA

- virement, în contul concesionarului nr. deschis la , în contul concedentului, nr. 21220037/274237, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;

- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

.../...

20



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Sr. Calea Mărgeș nr. 6, Bacău, 600017



NR. 6935 DIN 25.07.2019

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr. 21891 din 26.06.2000

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Măreșii, nr. 6, reprezentat prin PRIMAR - DUMITRU SECHELARIU și DIRECTOR ECONOMIC - PASCAN FLORIN, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. PACO FLOREA S.R.L.C., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, Str. Costanilor 1/0/16, reprezentată prin DL. PAPUC SORIN - ASOCIAT, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. 1/04/881/1991, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 29928 din 20.06.2019 prin care Dl. Papuc Gheorghe-Sorin - Administrator al S.C. SORAL PAPUC S.R.L. solicită autorității executivă a Municipiului Bacău modificarea CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE din Contractul de Concesiune nr. 21891/26.06.2000 motivat de schimbarea denumirii societății, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE din Contractul de Concesiune nr. 21891/26.06.2000, se modifică și va avea următorul conținut:

CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE

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

S.C. SORAL PAPUC S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, Str. Aviatori, bl. 5, sc. A, ap. 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău sub nr. 1/04/881/1991, C.U.I. 953864, reprezentată de DL. PAPUC GHEORGHE-SORIN - ÎMPUTERNICIT conform Procurii Speciale autentificată sub nr. 410/06.06.2013 la Biroul Notarului Public Opris Mirela, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.

B. - Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 21891 din 26.06.2000, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU

prin
PRIMAR
COSMIN NECULA

CONCESIONAR,
S.C. SORAL PAPUC S.R.L.

prin
Dl. PAPUC GHEORGHE-SORIN

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EX. EC. TIBERIU CIOBANU
COMPARTIMENT EVIDENȚĂ ÎNCASĂRI DEBITE
AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎNTOCMIT, IDONCA MIRELA

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Sr. Calea Mărgeș nr. 6, Bacău, 600017



NR. 6935 DIN 25.07.2019

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr. 21891 din 26.06.2000

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Măreșii, nr. 6, reprezentat prin PRIMAR - DUMITRU SECHELARIU și DIRECTOR ECONOMIC - PASCAN FLORIN, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. PACO FLOREA S.R.L.C., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, Str. Costanilor 1/0/16, reprezentată prin DL. PAPUC SORIN - ASOCIAT, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. 1/04/881/1991, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 29928 din 20.06.2019 prin care Dl. Papuc Gheorghe-Sorin - Administrator al S.C. SORAL PAPUC S.R.L. solicită autorității executivă a Municipiului Bacău modificarea CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE din Contractul de Concesiune nr. 21891/26.06.2000 motivat de schimbarea denumirii societății, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE din Contractul de Concesiune nr. 21891/26.06.2000, se modifică și va avea următorul conținut:

CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE

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

S.C. SORAL PAPUC S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, Str. Aviatori, bl. 5, sc. A, ap. 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău sub nr. 1/04/881/1991, C.U.I. 953864, reprezentată de DL. PAPUC GHEORGHE-SORIN - ÎMPUTERNICIT conform Procurii Speciale autentificată sub nr. 410/06.06.2013 la Biroul Notarului Public Opris Mirela, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.

B. - Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 21891 din 26.06.2000, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU

prin
PRIMAR
COSMIN NECULA

CONCESIONAR,
S.C. SORAL PAPUC S.R.L.

prin
Dl. PAPUC GHEORGHE-SORIN

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EX. EC. TIBERIU CIOBANU
COMPARTIMENT EVIDENȚĂ ÎNCASĂRI DEBITE
AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎNTOCMIT, IDONCA MIRELA

Email: primada@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 82714 Bacău

Nr. 17 din 4224

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

Carte Funciară Nr. 82714 Comuna/Oraș/Municipiu: Bacău
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Su. rețea (mp)	Observații / Referințe
82714	86	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Sierp 70.

DETALIUL LUNGIMII IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie	Suprafa	Tara	Parcel	Nr. topo	Observații / Referințe
1	DA	86				

Lungime Segmente

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct	Punct	Lungime segment
1	2	15.0
2	3	5.59
3	4	16.0
4	1	5.001

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Sierp 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 82714 Comuna/Oraș/Municipiu: Bacău

Extrasele de carte funciară generate prin sistemul informatic integrat al ANCP conțin informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 458/2001, coroborată cu art. 9 din O.U.G. nr. 42/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a sursat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și exactității informațiilor conținute de documente se poate face la ușa

www.anepi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este

valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

31/05/2019, 11:22



PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 500

Amplasament : Strada CONDORILOR, nr 66a,
municipiul BACAU, judetul BACAU
(Nr. cadastral 82714)

Beneficiar : S.C. "SORAL PAPUC" S.R.L. prin PAPUC SORIN
Sediu : Allee AVIATORILOR, bloc nr. 5, scara A, ap. 2, parter, municipiul BACAU



RODA
Sistem de pozitie X Y UTM 2011

- Suprafata teren - S = 66.00 mp (1-2-3-4) (Nr. cadastral 82714)
- Suprafata constructie (C1) - S = 66.00 mp (1-2-3-4) (Nr. cadastral 82714-C1)



Înscris
PERSONA JURIDICA AUTORIZATA
S.C. "TOPO SIBIU" S.R.L. BACAU
RO 0400850 IDNR
Adresa RO-BJ 0760/2015

Data 25.02.2020

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

Scara 1 : 5000

Nr. cadastral al corpului de proprietate

Secțiune plan / nomenclatură: L - 35 - 54 - B - d - 3 - II



Amplasament studiat



Înscris
PERSONA JURIDICA AUTORIZATA
S.C. "TOPO SIBIU" S.R.L. BACAU
RO 0400850 IDNR
Adresa RO-BJ 0760/2015