



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 83 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- construcție extindere spațiu producție, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, în suprafață de 11 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.113220/10.02.2023 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- construcție extindere spațiu producție, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, în suprafață de 11 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.115827/17.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.115828/1/17.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.115828/2/17.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 85/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 91/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 61/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 102/27.02.2023 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 11 m.p., situat în municipiul Bacău, str.Lucrețiu Pătrășcanu, nr.2, având CF nr.73361, nr. cadastral 73361, teren ocupat de o construcție- extindere spațiu producție, aflat în proprietatea S.C. CRIZANTEMA S.R.L., reprezentată legal prin domnul PANAINTE GHEORGHE.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 929/12.09.2022 elaborat de SC A.E.C Consulting S.R.L. Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului prevăzut la art. 1, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 2783 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR - SC A.E.C. CONSULTING SRL, Arbănaș- Mocanu Vasilică- Dorin.

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

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

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

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

ART. 4 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune/închiriere, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Direcția Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul public și Privat, Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

ART. 5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să semneze la notarul public actul de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

ART.6 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Economică -Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART. 8 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

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

RAPORT de EVALUARE

nr. 929 din 12.09.2022

elaborat de S.C. A.E.C. CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11 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. 73361, CF 73361
BACAU, STR. LUCRETIU PATRASCANU, NR. 2, JUD. BACAU
– S = 11,00 MP (gasit la masuratori) –**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 73361, CF 73361, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 11,00 mp (gasit la masuratori)** – respectiv 11,00 mp conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, Extrasului de CF nr. 52920/21.07.2022 si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat, amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2013 de Botez Vasile si a Extrasului de CF pentru informare nr. 52920/21.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 11,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 11,00 mp.

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

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

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile 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 titlu 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. 73361, CF 73361, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 11,00 mp (gasit la masuratori), amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, apartinand domeniul privat al Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2013 de Botez Vasile si a Extrasului de CF pentru informare nr. 52545/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 11,00 mp.
In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 11,00 mp.

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

Data evaluarii: 18.08.2022

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

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine Municipiului Bacau, supus evaluarii la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adevata) 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. 73361, CF 73361, S = 11,00 mp - Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau	13.580	2.783

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 piața 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 piața o cere.

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

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

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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
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 Arbanas - Mocanu Vasiliu - 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. 73361, CF 73361, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 11,00 mp, amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2013 de Botez Vasile si a Extrasului de CF pentru informare nr.52545/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 11,00 mp.

1.5. Scopul evaluării

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. 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 atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze speciale

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

- evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, conținutul acestui raport își poate pierde valabilitatea.

1.10. Declarația conformității cu SEV

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

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

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din Planul de amplasament întocmit în anul 2013 de Botez Vasile și extrasul de carte funciara al imobilului);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informații colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

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

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 52545/20.07.2022, respectiv Act administrativ nr. 39689 Adresa din 24.10.2013 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. 22097/28.11.1997 – concesiionar Crizantema SRL
- 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 concesiionat către Crizantema SRL.

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. 73361, CF 73361, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 11,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, 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, Mioritei;
- Calitatea rețelelor 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. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 11,00 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată, dar greu de organizat, acesta fiind îngust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție tip "Extindere laborator cofetarie". Accesul la proprietate se realizează din str. Lucretiu 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. 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 participa la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. 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 utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

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

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

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. 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 îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

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

Potrivit 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 crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în 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 analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații 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 rezulta cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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 comparabililor 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 corectată cu ajustări procentuale de $\pm 20\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafața de ± 500 mp afectează prețul unitar cu $\pm 5,00$ euro/mp.

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

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

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

Specificație	Valoare propusă de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 73361, CF 73361, S = 11,00 mp - Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacău	13.580	2.783

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



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



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr.2, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	73361			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		250,00	208,00	237,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		-5,00	-4,16	-4,74
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	piata integrala	piata integrala	piata integrala	piata 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, 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)	11,00	800,00	576,00	675,00
Ajustare		7,89	5,65	6,64
Ajustare valorica (euro)		7,89	5,65	6,64
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	fera	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 utilitatii 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 Oituz	acces la strada Banca Nationala	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,89	46,42	18,25
Ajustare totala neta		7,89	46,42	18,25
Ajustare totala bruta		7,89	46,42	18,25
Numar ajustari		1	2	2
PRET AJUSTAT		252,89	250,26	250,51
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,032	0,223	0,077
PRET CORECTAT		252,89	250,26	250,51
Valoare unitara teren_rotunjit		253 € euro/mp		
Valoare totala teren (euro)_rotunjit		13.580 lei 2.783 €		



storia

Imaginile de mai jos sunt doar orientative. Pentru detalii, consultați planul de construcție.

Descriere generală

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

Proiect de construcție

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

storia

Imaginile de mai jos sunt doar orientative. Pentru detalii, consultați planul de construcție.

Descriere generală

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

Proiect de construcție

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

storia

Imaginile de mai jos sunt doar orientative. Pentru detalii, consultați planul de construcție.

Descriere generală

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

Proiect de construcție

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

storia

Imaginile de mai jos sunt doar orientative. Pentru detalii, consultați planul de construcție.

Descriere generală

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

Proiect de construcție

Proiect de construcție pentru un teren de 200 x 100 m.

1390	0	Teren construcții	destinație: sediu firmă	2003	1	Demnitate locală
1391	0	Teren construcții	S = 22,00 mp, sit. Secției nr. 14, nr. 14, destinație: sediu firmă	2002	1	Demnitate locală
1392	0	Teren construcții	S = 71,00 mp, sit. 22 Decembrie, nr. 22, destinație: sediu firmă	1997	1	Demnitate locală
1393	0	Teren construcții	S = 24,00 mp, sit. Anulării nr. 22, destinație: sediu firmă	2001	1	Demnitate locală
1394	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 152, destinație: sediu firmă	2003	1	Demnitate locală
1395	0	Teren construcții	S = 27,00 mp, sit. nr. 9, destinație: sediu firmă	2000	1	Demnitate locală
1396	0	Teren construcții	S = 17,00 mp, sit. nr. 1, destinație: sediu firmă	1999	1	Demnitate locală
1397	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	2001	1	Demnitate locală
1398	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	2001	1	Demnitate locală
1399	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	1999	1	Demnitate locală
1400	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	2002	1	Demnitate locală
1401	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	2001	1	Demnitate locală
1402	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	2003	1	Demnitate locală
1403	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	1999	1	Demnitate locală
1404	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	2000	1	Demnitate locală
1405	0	Teren construcții	S = 14,00 mp, sit. nr. 22, destinație: sediu firmă	1997	1	Demnitate locală

-2-

Dacă înleghe să opereze de acest drept, concesionarii va anula contractul în scris în decursul celui mai puțin 90 (nouăzeci) zile - în caz de anulare.

În caz de 90 (nouăzeci) zile - în caz de anulare, părțile vor negocia numai durata de prelucrare a contractului, rezultatul negocierii contractului rezultând în modificarea celui cu acordul părților.

IV. PRELUL CONCESIUNII

Art. 5 - Prelul concesiei este de 13.750.000 (treizeci și șapte milioane) lei, care va fi achitat în 90 (nouăzeci) zile la adresa 550.000 (cinci sute - cincizeci și cinci mii) lei anual, reprezentând taxa anuală de concesionare.

Art. 6 - Taxa de concesionare anuală va fi achitată direct la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău, în numerar sau prin virement, din contul 4072603190 - scris la BCR - Bacău, în contul nr. 2220422837, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău.

Art. 7 - Plata se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Întârzierile la plata ratelor trimestriale, se vor penaliza cu o rată anuală de 9,25 % din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 90 zile, să se penalizeze la rezilierea contractului de concesionare.

Taxa anuală de concesionare se va include funcție de întărire de înțelegere stabilită prin Hotărârea a Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Art. 8 - Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de 1 oct. 1997. Pentru neplata 1 dec. 31 dec 1997, concesionarii vor plăti o amendă de 45.834 (patruzeci și cinci mii opt sute și optzeci și patru lei).

Art. 9 - Dacă la data de 10.01.1998 reprezentantul taxa de concesionare aferentă trimestrului II 1997, taxa de concesionare pentru anul fiscal 1997 (an) a fost plătită.

V. CILIBITARE PRILUL

Art. 10 - Concesionarii are obligația să dea terenul liber de orice sarcini.

Art. 11 - Concesionarii are dreptul să verifice periodic modul în care concesionarii își respectă obligațiile și să notifice în scris scrisoarea, cauzată de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și stabilitatea de înțelegere în legalitate.

Art. 12 - Concesionarii are obligația să notifice concesionarii schimbarea formei sale juridice, adresei sau sediului sau altă persoană juridică.

Art. 13 - Concesionarii prezintă contract este permis concesionarii, numai cu acordul scris al concesionarii.

Art. 14 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionarii, stabilită inițial, este permisă concesionarii numai cu acordul scris al concesionarii.

Art. 15 - Concesionarii are obligația să notifice și să explice de ce concesionarii cu obligația sa, pentru a corectea și devaliza valoarea echilibrului pe toată durata contractului.

FORMA
LITERARĂ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
nr. 2297 din 23.06.1997

08/10/1997

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTULUI

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, reprezentată prin D. DUMITRU ȘOI CARU - PRIMAR și D. PRON ALBON - DIRECTOR AL DIRECȚIEI ECONOMICE, în calitate de CONCESIONAR, de o parte, și

SC "CRISTANTIMA" SRL, în calitate de PROCESIONAR, cu sediul (concesionarii în BACĂU, str. G4 Văcăroiu, nr. 2, reprezentată prin D. DRUMĂ DĂNIU - administrator, în calitate de CONCESIONAR.

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "v" din Legea nr. 50/1991, republicată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 172 din 17.04.1997, a intervenit prezentul contract de concesionare:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesionare a terenului în suprafață de 11 mp., situat în Bacău, str. G4 Văcăroiu, nr. 2.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionarii, pentru EXTINDERE LABORATOR COCTARE ÎN CONTINUTAREA PROIECTATĂ CONCESIONARULUI.

Art. 2 - Prevederile prezentului contract, prevăzute la Art. 1, se fac pe baza de proces-verbal.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata contractului este de 90 (nouăzeci) zile, incluzând cu data încheierii în vigoare a prezentului contract.

Art. 4 - Contractul va conține în scris concesionarii, cu 2 (doi) ani înainte de încheierea contractului, parțial sau de vînt.

Contractul acordă concesionarii dreptul de preluare, în condițiile legale, în vînt și cu condiția respectării de către concesionarii a obligațiilor contractuale.

11

-4-

Modificarea sau adaptarea prezentului contract, se poate face cu acordul părților, cu excepția Art. 5 - 8.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, astăzi 28.06.1997, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, din care un exemplar pentru concesionarii, un exemplar pentru concedent și un exemplar pentru Direcția Economică.

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL, MUNICIPIUL BACĂU
prin



DIRECȚIA ECONOMICĂ

PRON ALBON

VIZAT LEGATAREA, ILICA MARIA

DRUMĂ DĂNIU, CĂPITAN DANIELA

CONCESIONAR

SC "CRISTANTIMA" SRL

[Signature]

20

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREKH *Intervention*

Adresa: Loc. Bacău, Str. Lucrului Patricianu, Nr. 2, Jud. Bacău

Mr. or Ms. Customer's Name	Topographic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A3	73367	11	Constructie C1 înscrisă în CF 73367-C1.

8. Partea II. Proprietari și acte

Incăntare privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56042 / 04/3/2013		
Act Administrativ nr. 39609 adresa, din 24/10/2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU;		
B1	instaurare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lăpe, cota actuală	A1
	1) MUNICIPIUL BACĂU; domeniul privat	

C. Parteia III. SARCHINI

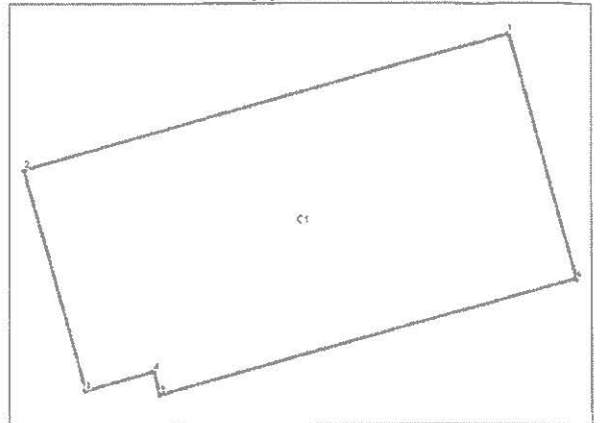
Inscrisori privind desemnarea/direcționarea dreptului de proprietate, dreptul reșed de garajare și servicii		Referințe
56042 / 04/12/2013		
Act Administrativ nr. contract de concesiune 23097, din 20/11/1997.		
C1	se încheie dreptul de folosință pentru o perioadă de 25 ani	41
1)	SC CONZANTAMA SRL CIF:946042	

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
73961	11	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereov 70

DETAILS LINEARE MOBIL



Date referitoare la teren

nr. cat.	Categoria folosirii	nr. val.	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Redenatie
1	curi constructii	DA	11	.	.	.	MENTIUNEA CA TERENUL ESTI CONCESIONAT PENTRU 25 ANI-ESTE DOMENIU PUBLIC-PRIVAT

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

Point Input	Point Output	Longitude segment in (m)
1	2	6.8
2	3	2.185
3	4	0.88
4	5	0.23
5	6	4.12
6	1	2.42

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

Page 1 of 3

3.1. $\omega(A) \neq \Gamma(A)$, $\nu(A) \neq \mu(A)$, $\mu(A) \neq \nu(A)$ and $\omega(A) \neq \mu(A)$ hold.

• 2013-2014 •

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2007

Page 2 of 3

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

4. $\frac{1}{2} \log_2 \frac{1}{2} = -1$

Cămin Cultural Nr. 73361 Comuna Dragănești, Județul Bacău

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

Enunţul de care funcţionează în prezent prin sistemul Informatic Integrat al ANCPR conţine informaţiile din cartea funciară activă la date generată. Accesul este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2014, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în formă fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedurii al instituţiei publică ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui acces.

Notificarea corectărilor şi/sau actualizărilor conţinutului de document se poate face la adresa www.ancpr.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

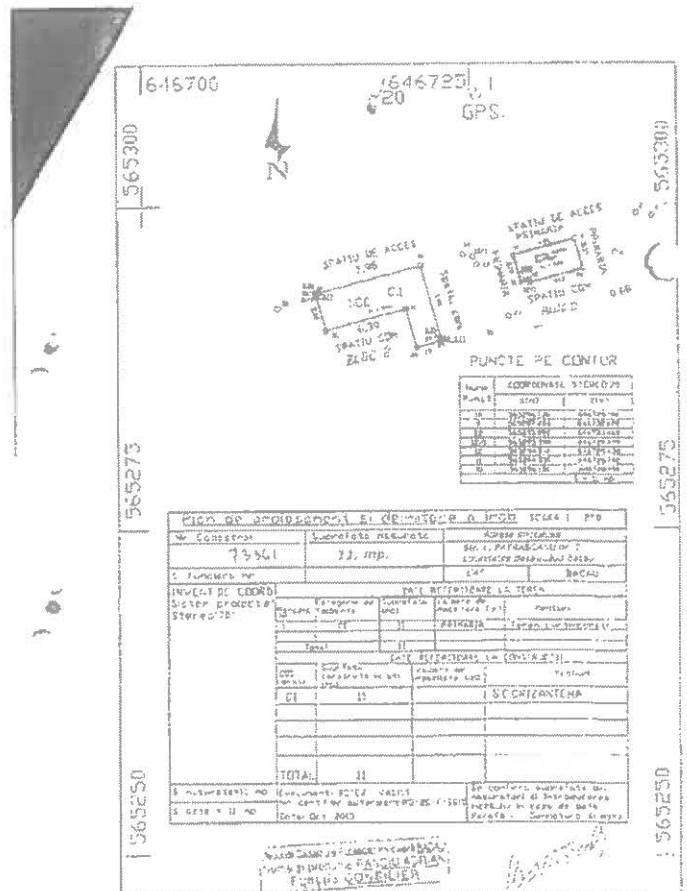
Date și ora generării:
21/07/2022, 09:42

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2007

Page 2 of 3

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

4. $\frac{1}{2} \log_2 \frac{1}{2} = -1$



1. The above information is for the use of the recipient only and should not be disclosed to the public.

Figure 2 (in 3)

[illegible]

1. *Streptococcus* and *Staphylococcus* 5