



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 197 DIN 31.05.2023

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent extinderii cu destinația locuință, situat în municipiul Bacău, str.George Bacovia, nr.5, în suprafață de 22,70 mp.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.05.2023 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.141382/08.05.2023 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 extinderii cu destinația locuință, situat în municipiul Bacău, str.George Bacovia nr.5, în suprafață de 22,70 mp.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.144008 din 12.05.2023 ;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.144009/1 din 12.05.2023;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.144009/2 din 12.05.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.204/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.211/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr.251/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586, ale 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 Ordonanța de Urgență nr. 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 22,70 mp., situat în municipiul Bacău, str.George Bacovia, nr.5, având CF nr.76093, nr. cadastral 76093, teren ocupat de o construcție - extindere cu destinația locuință, aflat în proprietatea domnilor Roșca Aneta și Roșca Doru-Cristian.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 940/12.09.2022 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 **4.767 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
DAN-GABRIEL BITIRE**



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

RAPORT de EVALUARE

nr. 940 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 22,70 mp, situat
în municipiul Bacău, str, George Bacovia, nr.5**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE**



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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina BARDAȘU**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Cristina Bardașu, the Executive Director.



RAPORT DE EVALUARE

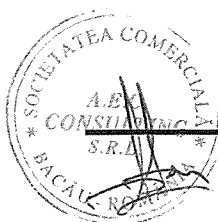
**TEREN INTRAVILAN, N.C. 10639, C.F. 76093
BACAU, STR. GEORGE BACOVIA, NR. 5, JUD. BACAU
– S = 22,70 MP (conform Fisa de date "Prezentarea
bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B
la Caietul de sarcini) –**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU

CLIENT: U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 10639, C.F. 76093, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 22,70 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, respectiv a Fisei corpului de proprietate intocmita de Racoveanu Adrian George in 15.10.2004), amplasat in Bacau, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

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

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

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

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

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

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

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

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 10639, C.F. 76093, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 22,70 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, respectiv a Fisei corpului de proprietate intocmita de Racoveanu Adrian George in 15.10.2004), amplasat in Bacau, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

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

Data evaluarii: 18.08.2022

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

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

Rezultatul evaluarii

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 10639, C.F. 76093, S = 22,70 mp - Bacau, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau	23.260	4.767

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

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

Notă 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 10639, C.F. 76093, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 22,70 mp, amplasat in Bacau, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

1.5. Scopul evaluării

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

Conform 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 atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).



Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, Extras de carte funciara, Contract de concesiune, Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

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 documentele 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 ca 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 vecinatăți 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 mărturie 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 capitoului 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 construibil, conform regulului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;

- raportul de evaluare este valabil 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 imobilizariilor 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 extrasul de carte funciara si planul de incadrare in zona);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza conduzia 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 participanti 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 afilierii 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. Situatiia 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 hotararea nr. 157 din 27.04.2018 si extrasul de carte funciara 76096, imobilul apartine Municipiului Bacau.

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. 10639, C.F. 76093, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 22,70 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populata cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

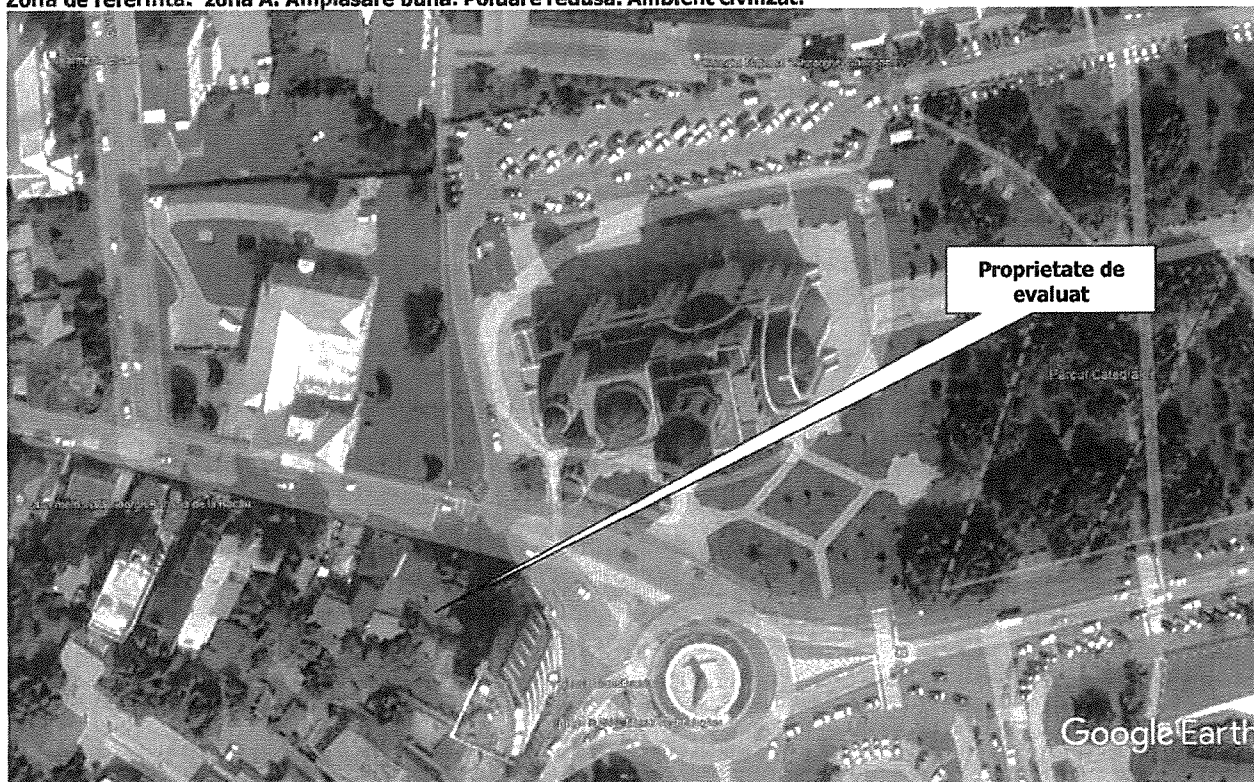
Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Decebal, Ion Luca, Banca Nationala;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale, supermarket-uri, instituții de cult, instituții de învățământ. Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință: zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.

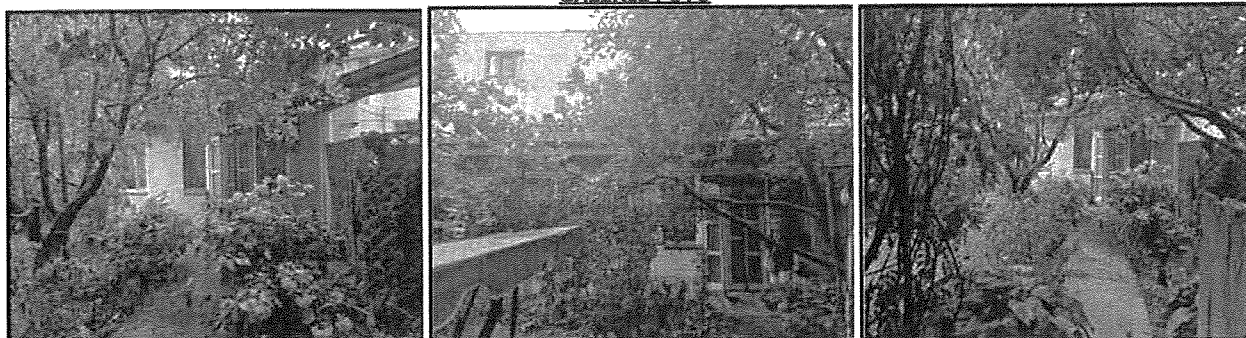


2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 22,70 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, este plan și are formă neregulată (în litera L). Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție "pentru extindere spațiu cu destinația de locuință – parter".

Accesul la proprietate se realizează din str. George Bacovia.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta 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 prețuri relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și 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 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;
- Încetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scăderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

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

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

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

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

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

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

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți compuse din construcții, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și celelalte 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. Fagului, jud. Bacău, în suprafața totală de 239,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 316,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliar.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. 22 Decembrie, jud. Bacău, în suprafața totală de 50,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 240,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliar.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 afla la vânzare la data evaluării la un preț de 237,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliar.ro.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin aceasta 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 $\pm 10 \div 35\%$;
 3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafață de ± 150 mp afectează prețul unitar cu ± 3 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 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 propusă de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 10639, C.F. 76093, S = 22,70 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini)- Bacău, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacău	23.260	4.767

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 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

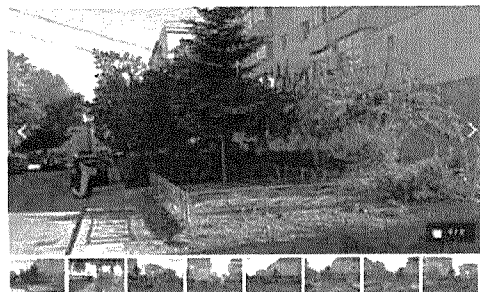


**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau	Bacau, str. Fagului, jud. Bacau	Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral/Carte funciara	N.C. 10639, C.F. 76093			
Provenienta informatii comparabile		Imobiliare.ro	storia.ro	Imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		316,00	240,00	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)		-6,32	-4,80	-4,74
Pret ajustat (euro)		309,68	235,20	232,26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		309,68	235,20	232,26
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. George Bacovia, nr. 5, jud. Bacau	foarte bun	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-10,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		-108,39	-23,52	-34,84
Suprafata teren proprietate (mp)	22,70	239,00	50,00	675,00
Ajustare		4,33	0,55	13,05
Ajustare valorica (euro)		4,33	0,55	13,05
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-104,06	-22,97	-21,79
Ajustare totala neta		-104,06	-22,97	-21,79
Ajustare totala bruta		112,71	24,07	47,89
Numar ajustari		2	2	2
PRET AJUSTAT		205,62	212,23	210,47
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,357	0,100	0,202
PRET CORECTAT		205,62	212,23	210,47
Valoare unitara teren_rotunjit			210 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			23.260 lei	4.767 €

18

Teren de Vanzare • Bacau (Judet) • Bacau • Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar



Agentie
0753 425 656

Sunt interesat de aceasta proprietate
si de a mi se oferi mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

Adresa proprietatii este: drum S.C. C.N. C.
Dincolo de strada S.C. C.N. C. dintr-un teren.

Vizualizare prin intermediul satelitului

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar
Bacau (Judet), Bacau

12 000 €
240 €/mp

Rata estimata:
261 RON / luna

Anunt:
8.910 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Salveaza la favorite

Raportaza

Prezentare generala

Suprafata	50 m ²	Tip teren	teren informatic
Inclinatie	teren informatic	Siguranta	teren informatic
Vizionare la distanta	teren informatic	Tip vanzator	agentie

Bacau (Judet), Bacau

50 mp 12 000 €



Salveaza la favorite

Adresa proprietatii este: drum S.C. C.N. C.
Dincolo de strada S.C. C.N. C. dintr-un teren.

Vizualizare prin intermediul satelitului

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, Proprietar
Bacau (Judet), Bacau

12 000 €
240 €/mp

Rata estimata:
261 RON / luna

Anunt:
8.910 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Salveaza la favorite

Raportaza

Prezentare generala

Suprafata	50 m ²	Tip teren	teren informatic
Inclinatie	teren informatic	Siguranta	teren informatic
Vizionare la distanta	teren informatic	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

0753 425 656

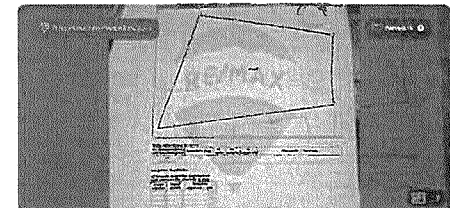
Atentie la detalii

- Sunt Proprietar, vand teren la strada principala (accesul este direct din strada)

- Este pe strada 22 Decembrie
- Terenul se afla aproape de blocul construit nou "2 ANDREI" - Este imprejuiat cu bordura de beton si gard din fier forjat
- Terenul are:
- Latime 10 m
- Arhitectura 5 m
- Detin toate actele necesare pentru vanzare: actiune cadastrala, act proprietate, etc.
- Pretul este usor negociabil!
0753 425 656

Bacau (Judet) • Bacau • Teren 239 mp, Strada Fagului

75.500 €



0744 615 485



Irinel Timaru
Agent de vanzare

REMAX WELLCOME

Trimite mesaj



Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Accesul este direct din strada

Specificatii

Denumire	YBC/102	Actualizat la	17.05.2018
Suprafata teren	239 mp		
Tip teren	constructie		
Clasificarea teren	intravilan		
Proiect de teren	17.54 m		

ALTE DETALII ZONA

Amplasare teren: pe strada
Vizibilitate de transport
Punct de interes

ALTE CARACTERISTICI

La secti
Acces public
Teren ingrijit

VECINATATI

benzina OKM

ALTE DETALII PRET

Comision standard

Detalii de contact



Irinel Timaru
Agent de vanzare

REMAX WELLCOME

0744 615 485
0712 374 957

Trimite mesaj



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

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

Având în vedere:

- Referatul nr. 78135/16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Exponerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4011/20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/20.04.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 6: (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „j” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

În baza dispozițiilor art. 26 alin. (2) lit. „c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată.

HOTĂRĂȘTE:

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

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

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 157 / 27.04.2018 DIN 27.04.2018

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între **AUTORITATEA EXECUTIVĂ A MUNICIPIULUI BACĂU**, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentată prin **DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR** și **DL. RADU CODRIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI IMPOZITE SI TAXE LOCALE**, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

D-NII ROSCA ANETA și ROSCA NICOLAE, PERSOANE FIZICE, cu domiciliul în Municipiul Bacău, **STR. GEORGE BACOVIA, NR. 5**, posesorii B.I. seria D.B., nr. 142556, C.N.P. 2460622040030, respectiv seria _____, nr. _____, C.N.P. _____, în calitate de **CONCESIONARI**, pe de alta parte,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. „b” din Legea nr. 50/1991, republicată, ulterior modificată și completată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 346 din 30.09.2003, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 22,70 mp. situat în intravilanul Municipiului Bacău, **STR. GEORGE BACOVIA, NR. 5**.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru **EXTINDEREA SPĂTIULUI CU DESTINAȚIA LOCUIȚĂ, REGIM DE ÎNALȚIME PĂRTER**, pe terenul aflat în continuarea proprietății concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 29.10.2003.

Durata de executie este de maximum 12 (doisprezece) luni de la data eliberării autorizației de construire

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 4 - Redevenia concesiunii este de 3.405.886 (treimilioanepatrusuteccincimiopt sute optzeci și șase) lei/an, reprezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 5 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău, la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 6 - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între partii, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

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

Art. 7 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,15 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 8 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limite 29.01.2004), garanția de concesiune în valoare de 3.405.886 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2003 este indexată

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 10 - Sumele prevăzute la ART. 5, se vor achita prin:
- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____,
_____ în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău,
- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ROȘA GĂTÎ LAȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NR. 157 / 27.04.2018

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 11 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 12 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modul de intrare în legalitate.

Art. 13 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuziunea cu alta persoană juridică. Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

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

Art. 15 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligența maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsură în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Pondere majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 16 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 165.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început executia lucrarilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din partea concesionarului.

Art. 17 - În termen de 12 luni de la acordarea concesiunii, concesionarul are obligația de a depune documentația în vederea obținerii autorizației de construire.

VII. ÎNCHETAREA CONCESIUNII

Art. 18 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despăgubiri;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii, nu se percep daune;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege

Art. 19 - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, stabilite în prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 20 - La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) BUNURI DE RETUR - TERENUL CONCESIONAT;
- b) BUNURI DE PRELUARE = INVESTIȚIA REALIZATĂ DE CONCESIONAR;

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 21 - Nerespectarea de către partile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

Art. 22 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 23 - Schimbarea destinației terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII
Art. 24 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 25 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUSE

Art. 26 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 27 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transmise prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 28 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 29 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 30 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 31 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, STR. GEORGE BACOVIA, NR. 5, cu suprafața de 22,70 m.p., s-a încheiat astăzi 29.10.2003, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

prin
PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU

CONCESIONAR,

ROSCA ANETA
ROSCA NICOLAE

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

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 245/8 DIN 29.10.2003

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astăzi, 29.10.2003, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. COSTRAS DANIELA - inspector, Compartiment Concesionari
2. BRAȘOVEANU LILIEANA - inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar;
3. Marin Adrian - inspector, Biroul

Disciplina în Construcții,

am procedat la predarea terenului în suprafață de 22,70 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. GEORGE BACOVIA NR. 5, către S.C., DL. D-NA ROSCA ANETA & NICOLAE în baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 54213/11.10.2003.

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

AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
Prin
PRIMAR,

AM PRELUAT,

DUMITRU SECHELARIU

COMISIA : 1.
2.
3.

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 41967/12. DIN 3.02.2005

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astăzi, 29.10.2004, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. COSTRAS DANIELA - referent, Compartiment Concesionari
2. BRAȘOVEANU LILIEANA - consilier, Serviciul Comunitar pentru Cadastru, Agricultură și Concesionari;
3. Marin Adrian - Biroul Disciplina în Construcții,

am procedat la predarea terenului în suprafață de 22,70 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. GEORGE BACOVIA, NR. 5, către D-NA ROSCA ANETA, în baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 54213/11.10.2003, SI A AVIZULUI COMISIEI DE URBANISM DIN DATA DE 19.01.2005.

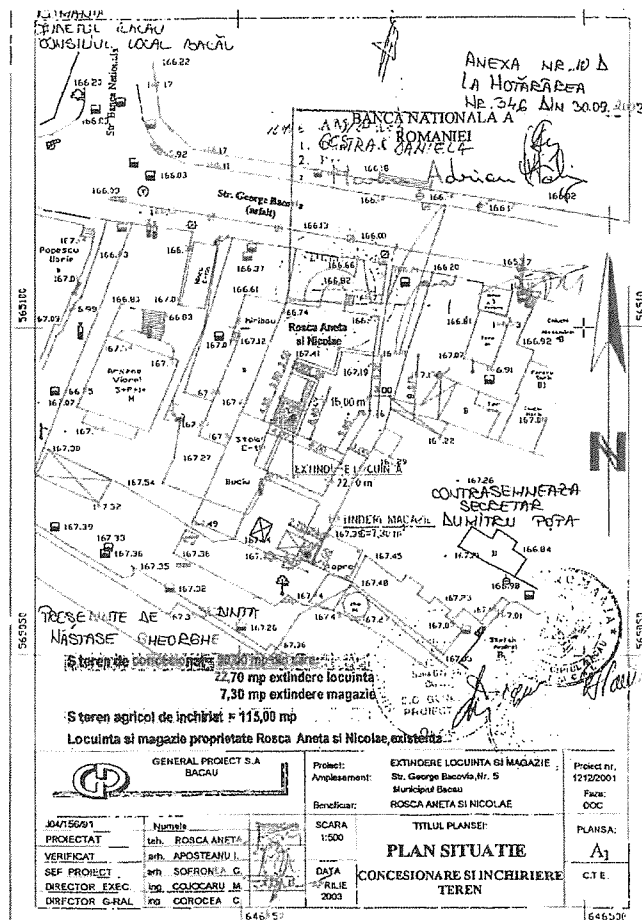
Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru S.U.A.T-D.C. și unul pentru Compartimentul Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
Prin
PRIMAR,

AM PRELUAT,

ing. ROMEO STAVARACHE

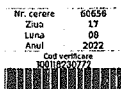
COMISIA : 1.
2.
3.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 76093 Bacău



TEREN Intravilan Nr. CF vechi: 27198

Adresa: Loc. Bacău, Str. George Bacovia, Nr. 5, jud. Bacău

Nr. Ct	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 10639	23		

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25375 / 21/10/2004 Contract De Concesiune nr. 34213/1, din 29/10/2003; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/8 1) MUNICIPIUL BACĂU OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 27198)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
25375 / 21/10/2004 Contract De Concesiune nr. 34213/1, din 29/10/2003; C1 se înscrie dreptul de concesiune 1) ROȘCA ANETA OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 27198)	A1
57350 / 03/08/2016 Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 88, din 27/07/2016 emis de BIN ZAHARIA CIORCILIA CARMEN; C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/8 1) ROȘCA ANETA C4 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/8 1) ROȘCA DORU-CRISTIAN	A1

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

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa epy.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 76093 Comuna/Oraș/Municipiu: Bacău
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10639	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intabulată	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	23	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, 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 olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/08/2022, 13:53

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

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa epy.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

P.F.A. RACOVEANU ADRIAN GEORGE

Autorizație: Seria BC Nr.94

Cod fiscal: 1711129370050

Domiciliul: Bacău, str. Stadionului, nr.24

Tel / Fax: 0234.518.906

Mobil: 0744.611.284

E-mail: topo_rac@yahoo.com

**DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ
privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate**

Nr. cadastral provizoriu: 10639

Denumire:

Teren intravilan

S = 22,70 mp

(intabulare)

Adresa:

Str. George Bacovia, nr. 5

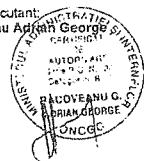
Municipiul Bacău, județul Bacău

Proprietar:

CONSILIUL LOCAL BACĂU

Data:
15.10.2004

Executant:
Ing. Racoveanu Adrian George



MEMORIU TEHNIC

- Denumirea lucrării:** Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, TEREN INTRAVILAN
Numărul lucrării în registrul de evidență este 146
- Beneficiarul lucrării:** CONSILIUL LOCAL BACĂU
cu domiciliul în Municipiul Bacău, str. Stadionului, nr. 6, județul Bacău
- Executanții lucrării:** ING. RACOVEANU ADRIAN GEORGE
persoană fizică cu autorizația seria BC Nr. 94
- Obiectul lucrării:** Realizarea planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate "TEREN INTRAVILAN".
- Scopul lucrării:** Inscrierea în Cartea Funciară de pe lângă Judecătoria Bacău.
- Amplasamentul corpului de proprietate:** Corpul de proprietate ce face obiectul prezentei documentații, este situat în intravilanul municipiului Bacău, str. George Bacovia, nr. 5, județul Bacău, având următoarele vecinătăți:
Nord: CONSILIUL LOCAL BACĂU
Est: CONSILIUL LOCAL BACĂU
Sud: CONSILIUL LOCAL BACĂU, STOIAN C-TIN
Vest: ROȘCA ANETA, ROȘCA NICOLAI
- Situația juridică a corpului de proprietate:** Corpul de proprietate are suprafața rezultată din măsurători de 22,70 mp față de 22,70 mp ce apare înscrisă în Contractul de Concesiune nr. 34213/1 din 29.10.2003.
- Operațiuni topo-cadastrale efectuate:** Pentru ridicarea în plan a corpului de proprietate s-a executat o drumuire în vânt, având ca bază de plecare punctul DSAPC cu orientare de plecare pe punctul BNS.
Drumuirea are 3 puncte.
Punctele 5001 și 5002 au fost materializate cu picheti.
Suprafața corpului de proprietate a fost calculată analitic din coordonatele punctelor de contur determinate în sistemul de proiecție Stereografică - 1970.
Corpul de proprietate măsurat este împrejmuit cu limită naturală de pe toți conturii.

INTOCMIT DE
ING. RACOVEANU ADRIAN GEORGE

VERIFICAT,



2008-2010-04
146

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(intravilan)

Scara 1 : 500

Județul: Bacău
Unitatea administrativ-teritorială: BACAU
Cod SIRUTA: 20304
Adresa corpului de proprietate:
Str. George Racova, nr. 5

Numele si prenumele proprietarului:
CONSILIUL LOCAL BACAU
Domiciliul:
Str. Muresesti, nr. 6
Localitatea: Bacau
Județul: Bacau

Nr. cadastral al bunului imobil:

10689

Str. George Racova (exterior)

5001

ROCA ANETA

LOIA C-TIN

CONSILIUL LOCAL BACAU

Distanțe pe contur:

d1=2.137m
d2=345.31m
d3=4.36m
d4=6.60m
d5=6.245m
d6=1.775m

Sistem de proiectie STEREO '70

Note: Limitile au fost stabilite de catre
si in prezenta proprietarului

Numele si prenumele executantului:

log Racovala Adrian Ecolog

RACOVALA ADRIAN ECLOG

OINGO

Receptionist

36098 20.10.04

