



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 201 DIN 31.05.2023

privind aprobarea concesiunii, fără licitație publică, către SCM ALFA 2008, SCM NESSEL, SCM ASIRIS IMOB, a suprafeței de 53,00 mp, teren proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, strada Mihai Viteazu nr. 1, cu nr.cadastral 89330, CF nr.89330, utilizat ca spațiu pentru terasă alimentație publică, teren aflat în extinderea spațiului comercial, proprietatea concesionarului

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:

- Cererea nr.148080 din 31.05.2022 a SCM ALFA 2008, SCM NESSEL, SCM ASIRIS IMOB, în calitate de proprietari ai imobilului situat în strada Mihai Viteazu nr.1;
- Avizul favorabil nr.1059 PS /03.04.2023 privind neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Referatul nr. 147550 din 25.05.2023 înaintat de către Direcția Patrimoniu -Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare Spații/terenuri și alte bunuri, care solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a terenului în suprafața de 53,00 m.p. situat în intravilanul Municipiului Bacău, proprietate privată a Municipiului Bacău – intrare în legalitate, strada Mihai Viteazu nr. 1, în suprafață de 53,00 mp, având CF nr.89330, nr.cadastral 89330, utilizat de către SCM ALFA 2008, SCM NESSEL, SCM ASIRIS IMOB, ca spațiu pentru terasă alimentație publică, teren aflat în extinderea spațiului comercial, proprietatea concesionarului;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 147795 din 24.05.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 147797/1 din 24.05.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 147797/2 din 24.05.2023;
- Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr.147797/3/24.05.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.208/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.215/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.2, nr.151/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr.255/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 13(1), art. 15 lit. "e", art. 17 și art. 22 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- Prevederile art.108 lit.b), ale 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), ale art.362 alin. (1) și alin. (3) 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.(3) lit.(g) și alin.(6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

ART. 1 Se aprobă concesiunea, fără licitație publică, către SCM ALFA 2008, SCM NESSEL, SCM ASIRIS IMOB, a suprafeței de 53,00 mp, teren proprietate privată a

Municipiului Bacău, situat în intravilanul municipiului Bacău, strada Mihai Viteazu nr. 1 cu nr.cadastral 89330, CF nr.89330, utilizat ca spațiu pentru terasă alimentație publică, teren aflat în extinderea spațiului comercial, proprietatea concesionarului, în scopul intrării în legalitate și ducerii la îndeplinire a prevederilor legale în materie de autorizare a executării lucrărilor de construcții și totodată de realizare a măsurilor legale dispuse de autoritățile locale, prin act administrativ, emis în condițiile legii, pentru autorizarea extinderii construcției, conform plan situație Anexa nr.1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 2(1) Se aprobă Raportul de evaluare nr.39 din 12.05.2023, al terenului identificat prin nr.cadastral 89330 din CF nr.89330, elaborat de către ADEVAL EXPERT SRL Bacău, din care rezultă valoarea estimată de piață a terenului în cuantum de 62.585 lei, conform Anexei nr.2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorilor.

ART. 3 -Durata concesiunii este de 25 ani.

ART.4 Se aprobă redevența în cuantum de 2.505,84 lei/an, ce va fi plătită de concesionar, stabilită prin raportare la valoarea de piață actuală a terenului, amortizată în 25 de ani, potrivit Raportului de Evaluare prevăzut la art.2, ce se va actualiza anual cu rata inflației.

ART.5 Se mandatează Primarul Municipiului Bacău, să semneze contractul de concesiune, conform Anexei nr.3 , parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 6 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Direcția Patrimoniu -Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri.

ART. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Direcția Patrimoniu -Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri .

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

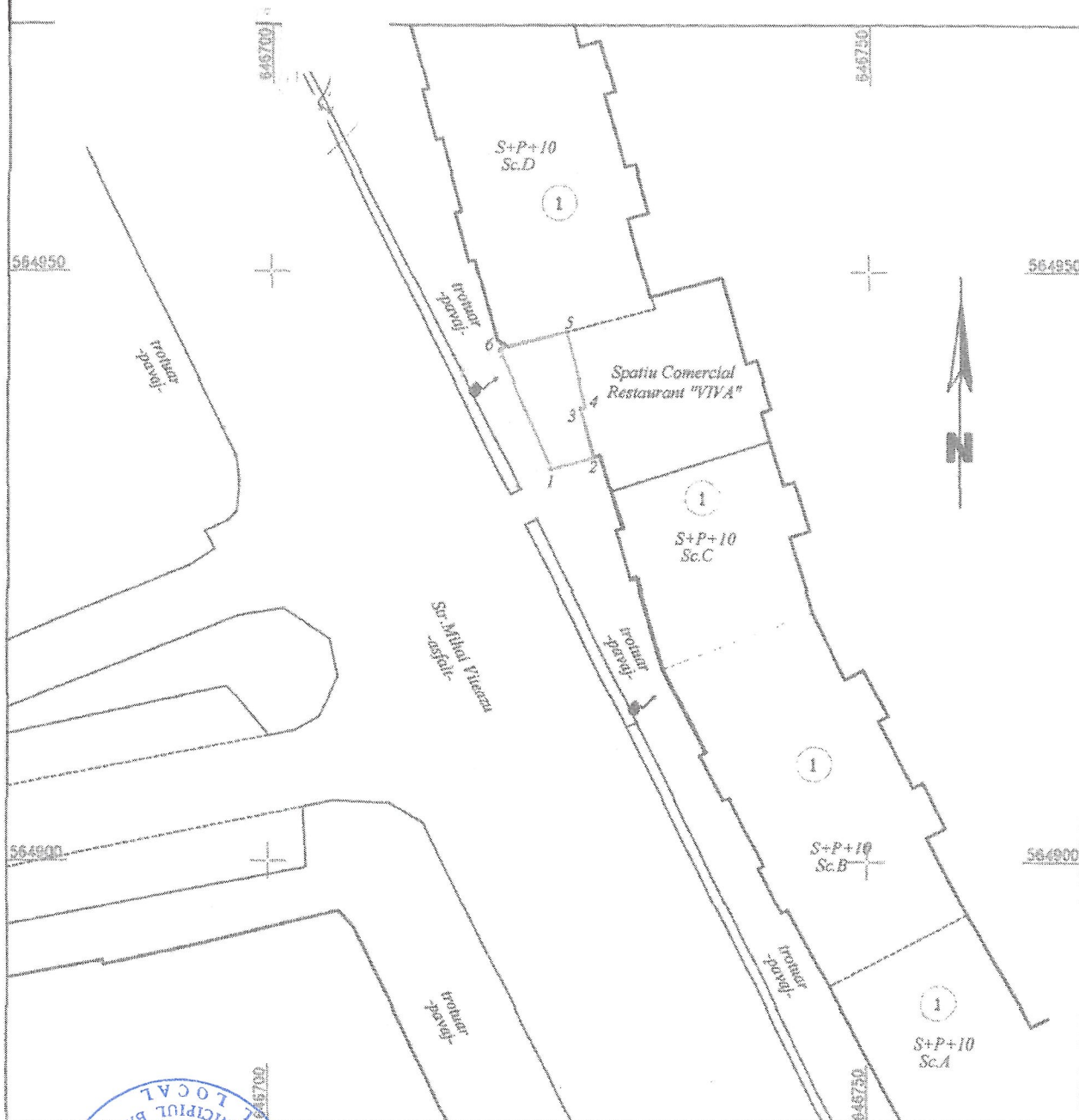
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE



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

PLAN DE SITUATIE
Scara 1 : 500
mun. Bacau, Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau
(intravilan)

Beneficiar: S.C. NEVCO INVEST S.R.L.



Sistem de proiectie (X, Y) - STEREO70

PRESEDINTE DE SEDINTA
DAN GABRIEL BITIRE

Legenda:

Suprafata de teren propusa spre concesiunare.

Beneficiar: S.C. NEVCO INVEST S.R.L.

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

Stefania Blumovici

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

Anexa nr. 2
la HOTĂRÂREA nr.201 DIN 31.05.2023

**RAPORTUL de EVALUARE nr.39 din 12.05.2023, al terenului identificat
prin nr.cadastral 89330 din CF nr.89330, elaborat de ADEVAL EXPERT
SRL Bacău**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE



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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Bordașu

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr. 7 Bacau. 600005; tel. 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580. Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 39/ 12.05.2023



RAPORT DE EVALUARE

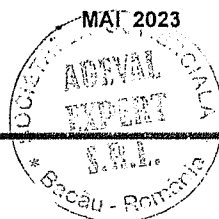
PENTRU DETERMINAREA REDEVENȚEI LUNARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILARĂ

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACĂU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, JUD.
BACĂU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACĂU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACĂU



✍

Către,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau, in suprafata de 53,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, identificat la pozitia 5 din HCL nr. 284/30.06.2022, privind includerea in domeniul privat al Municipiului Bacau a unor bunuri imobile-terenuri, HCL 27/31.01.2023 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacau insusit prin HCL nr. 157/2018 - pozitia 2189.66 si a extrasului de carte funciara nr cerere. 16948/14.02.2023, avand CF 89330 si nr. cadastral 89330. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, pe acesta fiind edificat o constructie cu structura din lemn si inchideri laterale cu geamuri termoizolante din sticla apartinand restaurantului VIVA.

Evaluarea s-a realizat la data de 09.05.2023 în scopul stabilirii valorii redevenței lunare, în vederea concesiunii.

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 09.05.2023 + 12.05.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.05.2023. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.05.2023, respectiv: 1 EURO = 4,9202 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a redevenței lunare a proprietatii imobiliare supuse evaluării, la data de 09.05.2023 este :

V_{redeventa lunara – teren = 53,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1 = 3,94 lei/mp, respectiv}

V_{redeventa lunara – teren = 53,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1 = 0,80 euro/mp}

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 09.05.2023, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>). Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

În conformitate cu Contractul de prestari servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiului Bacau, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii redevenței lunare, în vederea concesiunii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codului de Etică al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 1, în suprafața de 53,00 mp, având nr. cadastral 89330 și CF 89330, conform extras de carte funciara nr. cerere 16948/14.02.2023. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat, identificat la poziția 5 din HCL nr. 284/30.06.2022, privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacau a unor bunuri imobile-terenuri și HCL 27/31.01.2023 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacau insusit prin HCL nr. 157/2018 - poziția 2189.66. La data evaluării pe proprietatea imobiliară în suprafața de 53,00 mp a fost edificat o construcție cu structura din lemn și închideri laterale cu geamuri termoizolante din sticla aparținând restaurantului VIVA.

Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv stabilirea valorii redevenței lunare, în vederea concesiunii, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing



adevat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art. 17: "limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Mun. București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"

Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și de prevederile legislației specific, în vigoare.

Valoarea redevenței lunare a fost calculată în baza principiului consacrat și legal al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani – reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietate imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.7. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 09.05.2023. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9202 RON, valabil pentru data de 09.05.2023. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.8. Documentarea privind efectuarea evaluării

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 284/30.06.2022;
 - HCL nr. 27/31.01.2023;
 - Extras de plan cadastral a imobilului cu nr. cadastral 89330, nr. cerere 15695/09.02.2023;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 16948/14.02.2023;

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro, etc), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.



- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a terenurilor.

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

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- 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 ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.



1.10.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.10.3 Ipoteze speciale

- Evaluarea suprafetei de teren in suprafata de 53,00 mp, aferent nr. cadastral 89330, aflat in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren a fost edificata o constructie – spatiu comercial apartinand restaurantului VIVA.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza Extrasului de carte funciara 16948/14.02.2023 si a extrasului de plan cadastral nr. 15695/09.02.2023 puse la dispozitie de catre Beneficiar.
- Conform notei de comanda si la cererea Beneficiarului, in determinarea redeventei lunare a proprietatii imobiliare, s-a tinut cont doar de lotul de teren in suprafata de 53,00 mp, inscris in CF 89330, aflat in proprietatea Consiliului Local. Nu s-a tinut cont de constructia edificata pe acest teren, Beneficiarul ne reprezentand documente privind dreptul de proprietate asupra constructiei.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii redeventei lunare, in vederea concesiionarii.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare .

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.
- Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimată.

1.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău în baza comenzii nr. 139830/03.05.2023, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacău.

Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 284/30.06.2022;
- HCL nr. 27/31.01.2023;
- Extras de plan cadastral a imobilului cu nr. cadastral 89330, nr. cerere 15695/09.02.2023;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 16948/14.02.2023;

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a mun. Bacău. Piața specifică este cea a terenurilor din zona centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacău, respectiv zona strazilor M. Viteazu - Unirii - N. Balcescu - 9 Mai.

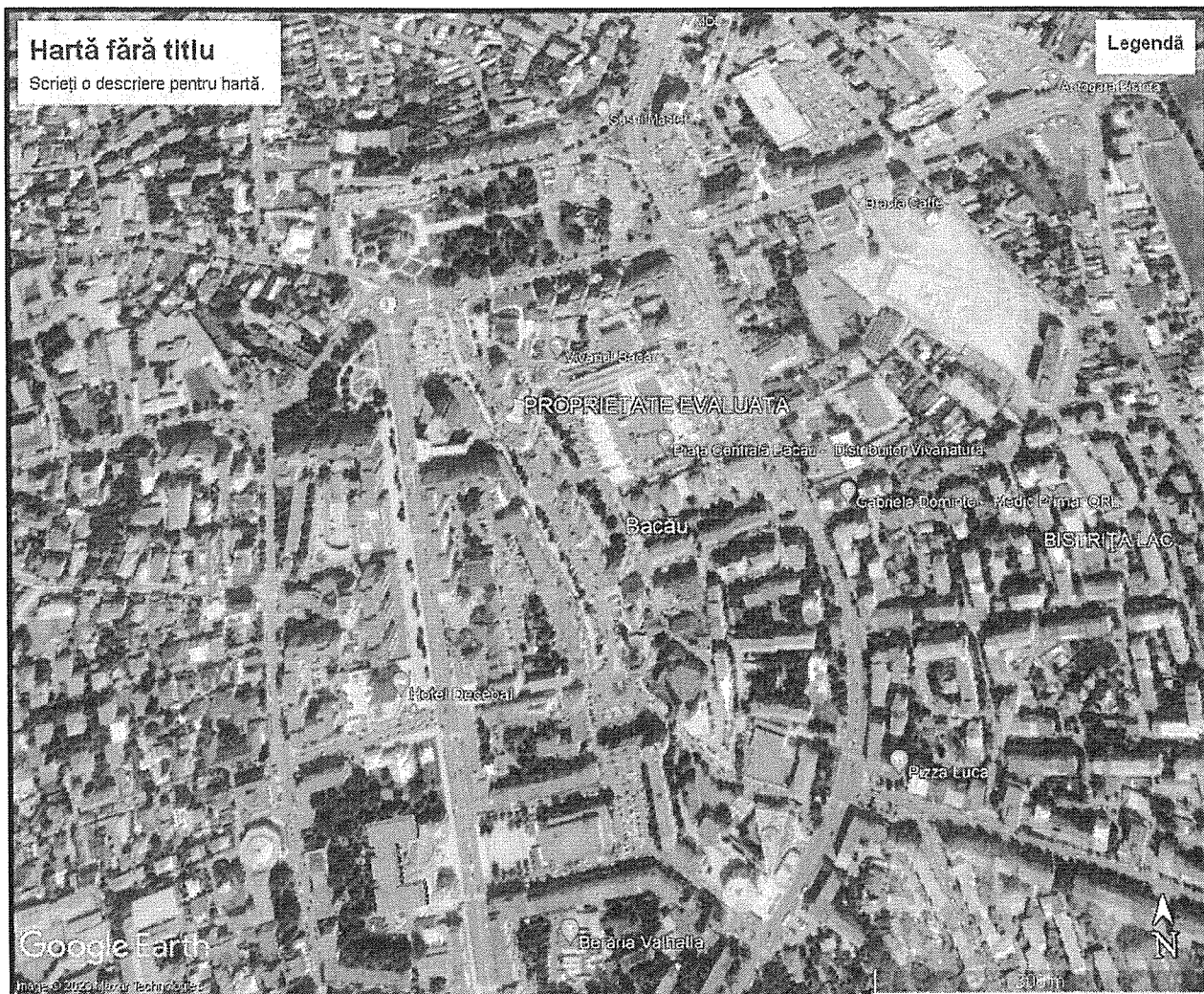
2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, la distanță de ~ 1,0 km de Primăria Municipiului Bacău, vis a vis de Hotelul Moldova, în vecinătatea Pieței centrale și a Bisericii Ortodoxe SF. Nicolae. Zona în care este amplasată proprietatea face parte din domeniul privat al mun. Bacău, fiind o zonă rezidențială formată din blocuri de locuit cu spații comerciale la parterul blocurilor. În zona, sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Mihai Viteazu fiind una din principalele artere ale orașului. Accesul la proprietatea evaluată se face direct din str. Mihai Viteazu.



În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: supermarketuri, magazine agroalimentare si de uz casnic;
- spatii prestari service.



2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 53,00 mp, aferent nr. cadastral 89330, amplasat in Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

In urma inspectiei pe teren a fost identificata o constructie cu o structura din lemn, invelitoare din tabla tip Lindab si inchideri laterale din geam termoizolant, utilizat ca terasa-restaurant, apartinand Restaurantului VIVA.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau, facand parte din pietonalul strazii Mihai Viteazu si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind ocupat in totalitate de constructia enumerata mai sus.

Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, la aproximativ 1,0 km de Primaria Municipiului Bacau, vis a vis de Hotelul Moldova, in vecinatatea Pietei Centrale si a Bisericii Ortodoxe Sf. Nicolae, avand o forma neregulata (poligonala), cu un grad de organizare satisfacator, accesul realizandu-se direct din str. Mihai Viteazu.

Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati:

- rețea de alimentare cu apă;



- retea de canalizare;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea gaze naturale.

Nota: Conform notei de comanda si la cererea Beneficiarului, in determinarea redeventei lunare a proprietatii imobiliare, s-a tinut cont doar de lotul de teren in suprafata de 53,00 mp, inscris in CF 89330, aflat in proprietatea Consiliului Local. Nu s-a tinut cont de constructia edificata pe acest teren, Beneficiarul nerezistent documente privind dreptul de proprietate a constructiei.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pietei este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirieasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele piete imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte. In functie de acestea se pot identifica cinci tipuri de piete imobiliare, corespunzatoare celor cinci tipuri/categorii de proprietati imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale. Acestea se pot diviza la randul lor in piete mai mici, mai specializate, numite subpiete, printr-un proces de identificare si analiza numit segmentarea pietei. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor de proprietati imobiliare, care la randul lor sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare si de mediu si are caracteristici diferite de cele ale pietelor mai eficiente ale altor bunuri si servicii (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, este influentata de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei etc). In concluzie, piata imobiliara nu este eficienta si are un comportament dificil de previzionat, fiind importante motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piata, in masura in care ei raspund caracteristicilor particulare ale proprietatii imobiliare si influentelor externe ce afecteaza valoarea.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

SEGMENTUL DE PIATA - piata terenurilor intravilane oferite spre concesiune – nu au fost identificate terenuri intravilane de acest tip in zona proprietatii evaluate, nici pe raza mun. Bacau.

ARIA DE PIATA - mun. Bacau, zona centrala.

ANALIZA CERERII

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv cumparatorii, chirieasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Referindu-ne strict la tipul proprietatii evaluate, putem afirma ca cererea pentru acest tip bun imobil este relativ scazuta, deoarece un dezvantaj al dezvoltarii pe terenuri concesionate il prezinta obligatia dezvoltatorului de a incepe intr-o perioada relativ scurta o constructie. In concluzie, desi dezvoltarea pe un teren concesionat poate fi o solutie mai ieftina si mai facila decat achizitia

propriu-zisa a unei proprietati, pentru eventualii antreprenori riscurile, intr-o perioada de incertitudine a pietei imobiliare, pot fi ridicate, acestia fiind obligati sa inceapa constructia si sa nu modifice proiectul initial. Tinand cont de cele enuntate anterior, putem afirma ca cererea pentru asemenea tipuri de proprietati de utilitatea publica este in general redusa atat la nivel local cat si national.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate disponibila pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit moment si anume loc indica raritatea relativa a acelui bun, care este un factor de baza al valorii. Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari. In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat – teren intravilan cu caracter evident de utilitate publica, oferta este limitata, intrucat astfel de proprietati trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de terenuri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

La nivel national, piata terenurilor de utilitate publica oferite spre concesiune este modesta, evaluatorul analizand informatii oferite de site-urile de specialitate(www.olx.ro, www.storia.ro, www.imobiliare.ro, etc).

Nr. crt.	Locatie	Caracteristici	Oferta cesionare (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Loc. Chinteni, jud. Cluj.	Teren intravilan, S=756mp, amplasat in apropierea lacului Chinteni, contract de concesiune cu primaria com. Chinteni, pretabil pt constructie casa, utilitati in zona proprietatii.	35,00	Cesionare concesiune
2.	Loc. Cazasu, jud. Braila	Teren intravilan, S=299mp, amplasat in Cazasu, str Salcamului 33, contract de concesiune cu primaria com. Cazasu, utilitati in zona proprietatii.	33,50	Cesionare concesiune
3.	Loc. Finciu, jud. Cluj	Teren intravilan, S=1073mp, amplasat in loc. Finciu, nr. 60, in apropierea orasului Huedin, contract de concesiune din anul 2008, pe o perioada de 99 ani, oferit spre cesionare.	11,00	Cesionare concesiune
4.	Loc Techirgol, jud. Constanta	Teren intravilan, S=650mp, amplasat pe malul lacului Techirghiol, contract de concesiune, utilitati in zona proprietatii.	100,00	Cesionare concesiune
5.	Loc. Ranca, jud. Gorj	Teren intravilan, S=1000mp, teren plat, in apropiere statia Telescaun Ranca, utilitati in zona.	26,00	Cesionare concesiune
6.	Loc. Serbestii Vechi, jud. Galati	Teren intravilan, S = 500mp, forma regulata, utilitati in zona proprietatii.	30,00	Cesionare concesiune
7.	Loc. Apahida, jud. Cluj	Teren intravilan, S = 600mp, utilitati in zona proprietatii, autorizatie constructie individuala	35,00	Cesionare concesiune



Analizand informatiile anterioare, se poate observa faptul ca toate terenurile de utilitate publica, au fost concesionate de la Primariile din zona amplasamentelor respective si sunt destinate cesionarii. Preturile terenurilor /mp variaza in principal in functie de localizare, suprafata, utilitati, forma. Extrapoland la nivelul subiectului evaluat, respectiv mun. Bacau, din punct de vedere al pretului/mp, aceste informatii sunt mai putin relevante, deoarece majoritatea terenurilor in cauza, se afla localizate in zone net inferioare. Evaluatorul nu a identificat terenuri de utilitate publica oferite spre concesionare, in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei proprietati, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

Tinand cont ca nu au fost gasite pe piata terenuri intravilane de utilitate publica oferite spre concesionare, evaluatorul a recurs la identificarea unor comparabile de tipul terenurilor intravilane apartinand persoanelor fizice sau juridice, cu precizarea ca acestea nu sunt supuse concesionarii.

O analiza a pietei terenurilor intravilane situate in zona de interes a proprietatii evaluate, este prezentata in cele ce urmeaza:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Soimului	ultracentrala	Teren intravilan, S = 270mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati pe proprietate, acces la drum secundar asfaltat, deschidere -13ml, constructie demolabila pe amplasament.	259,26	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, str. Oituz	centrala	Teren intravilan, S = 806mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati pe proprietate, acces la drum secundar asfaltat, deschidere -30ml.	266,75	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Banca Nationala	centrala	Teren intravilan, S = 576mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati pe proprietate, acces la drum secundar asfaltat, deschidere -27ml.	208,33	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, Bld. Ionita Sandu Sturza	centrala	Teren intravilan, S = 850,00mp, liber la constructii, suprafata neregulata, o constructie pe teren care necesita renovare totala sau renovare, utilitati pe proprietate, deschidere-10,7ml.	194,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghiocilor, zona Caminul de batrani	semicentrala	Teren intravilan, S = 535mp, liber la constructii, suprafata aproximativ regulata, utilitati in zona proprietatii.	172,00	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Oituz	centrala	Teren intravilan, S = 1440mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati pe proprietate, acces la strada Oituz..	230,00	oferta tranzactionata
7.	Mun. Bacau, str. Marasesti, zona Stadion	centrala	Teren intravilan, S = 670,00mp, suprafata neregulata, utilitati in zona, acces la strada Marasesti, front stradal-14ml, disponibil pentru terase sau alte constructii ce nu necesita autorizatii.	209,00	oferta tranzactionata
8.	Mun. Bacau, str. 9 Mai	centrala	Teren intravilan, S = 1083,00mp, suprafata neregulata, utilitati in zona, , front stradal-35ml.	217,00	oferta tranzactionata

Sursa informatii: www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.remax.ro, www.olx.ro, www.lajumatate.ro.

Analizand ofertele existente pe piata la momentul evaluarii, se constata ca pentru terenurile din zona centrala a municipiului Bacau, unde este localizat si subiectul, pretul/mp se situeaza in intervalul 194 – 270 euro/mp, marja de negociere fiind de aproximativ 10%, preturile variind direct proportional in functie de amplasament, utilitati, suprafata, acces si forma.

Din baza de date a agentilor imobiliare, au fost identificate si cateva oferte de terenuri similare ca si amplasament cu proprietatea evaluata , care au fost ulterior tranzactionate, pretul depasind 200 euro/mp cu o tendinta de crestere spre 230 euro/mp.

Concluzionand, putem afirma ca pretul terenului aflat in zona de interes a subiectului analizat spre evaluare, ar putea fi cuprinsa in intervalul 200-270 euro/mp.

3.4. ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chirii vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior privind cererea solvabila si oferta competitiva, acestea referindu-se in exclusivitate la proprietati imobiliare ce nu sunt de utilitate publica, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla intr-un dezechilibru. Ținând cont de informațiile existente, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de interes public oferite spre concesiune, este inexistent, evaluatorul negasind date relevante pe piata pentru acest tip de proprietati.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

In conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definită ca :

"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

In momentul de față, proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatia curti constructii, facand parte din pietonalul str. Mihai Viteazu, apartinand domeniului privat al municipiului Bacau. Tinand seama de faptul ca proprietatea este de interes public, fac ca acesta sa fie limitata din punct de vedere al utilizarii.

Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata. Practic, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare si de amplasarea acesteia, intr-o zona rezidentiala si comerciala al orasului, precum si de caracteristicile zonei actuale, respectiv rezidential/comercial, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de spatii comerciale cu destinatia de activitati de recreere/agreement, respectiv restaurante, cluburi etc. care sa maximizeze investitia facuta.

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona de agreement al municipiului;
- utilizarea, indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari comerciale;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spatii comerciale (restaurante, cluburi etc.), aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca spatii comerciale;

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale cu destinatia de activitati de recreere/agreement, respectiv restaurante, cluburi etc.

Așadar, CMBU pentru proprietatea construita, este așa cum se află aceasta la data evaluării.



4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea concesiunii, respectiv:

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Soimului, acces prin intermediul unui drum secundar asfaltat, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona si o constructie demolabila pe teren, este la vanzare la data evaluarii cu 259,26 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. 9 Mai, zona "Ciupercute - cascada", in suprafata de 400,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 246,25 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.lajumatate.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Banca Nationala, in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 208,33 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5÷20%, fiind amplasata inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp afecteaza pretul unitar cu ± 1 euro/mp;
4. Accesul influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10 % avand un acces inferior subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioare subiectului.
6. Intrucat comparabila 1 este ofertata cu o constructie demolabila pe teren, aceasta a fost ajustata cu 200 euro/mp de constructie, raportata la suprafata terenului, ce reprezinta costurile de demolare a constructiei.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

Desfasurarea calculelor si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexa 2.

Valoarea rezultata prin abordarea prin piata a proprietatii imobiliare ce face obiectul acestei evaluari este de:

$V_{\text{teren}} - 53,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1} = 62.585,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 53,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1} = 12.720,00 \text{ euro (240,00 euro/mp)}$



DETERMINAREA VALORII DE REDEVENTA

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.” De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Prin aplicarea metodologiilor și tehnicilor consacrate, specifice și legale în domeniu, în baza principiului recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani, rezultă valoarea redevenței lunare la:

NR. CRT.	VALOARE TEREN	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		SUPRAFATA	REDEVENTA LUNARA	REDEVENTA LUNARA
	EURO	ANI	LUNI	MP	EURO/MP	LEI/MP
1	12.720,00	25	300	53,00	0,80	3,94

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a fost obținută valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii.

Fundamentarea concluziei s-a făcut pe baza următoarelor criterii:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Analizând criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opinează că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, studiate în raport cu suficiența informațiilor, **abordarea prin piață** este adecvată

pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiunii.

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii).

In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare a **redeventei lunare** pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii:

V_{redeventa lunara} – teren = 53,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1 = 3,94 lei/mp, respectiv
V_{redeventa lunara} – teren = 53,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1 = 0,80 euro/mp

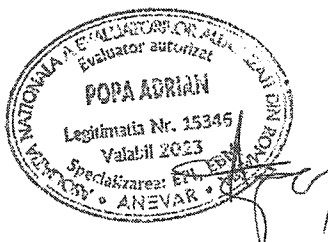
Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 09.05.2023, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

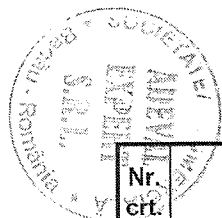
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.



CENTRALIZATOR TEREN INTRAVILAN, MUN. BACAU, STR.MIHAI VITEAZU, NR.1



Nr. Crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	Valoare estimata (euro/mp)
1	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 89330	53,00	Abordarea prin piata	62.585	12.720	240

VALOARE TEREN MUN. BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR.1, JUD. BACAU, ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 89330	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului	Teren intravilan, mun. Bacau, str. 9 Mai	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Banca Nationala
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.lajumatare.ro	www.imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		259,26	246,25	208,33
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		259,26	246,25	208,33
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		259,26	246,25	208,33
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		259,26	246,25	208,33
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		233,33	221,63	187,50
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		233,33	221,63	187,50
Corectii pentru:				
Amplasament	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 89330	mai slab	mai slab	mai slab
Corectie		10,00%	5,00%	20,00%
Valoare corectie		23,33	11,08	37,50
Suprafata teren proprietate (mp)	53,00	270,00	400,00	576,00
Corectie		-2,17	-3,47	-5,23
Valoare corectie		-2,17	-3,47	-5,23
Acces	drum principal asfaltat	drum secundar asfaltat	drum principal asfaltat	drum secundar asfaltat
Corectie		10,00%	0,00%	10,00%
Valoare corectie		23,33	0,00	0,10
Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona
Corectie		0,00	0,00	0,00
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	aproximativ regulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie		10,00%	10,00%	10,00%
Valoare corectie		23,33	22,16	18,75
Front stradal(ml)	0,00	0,00	0,00	0,00
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Alte dotari	nu	constructie demolabila	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		-59,26	0,00%	0,00%
Valoare corectie		-59,26	0,00	0,00
TOTAL CORECTII		8,57	29,77	51,12
PRET CORECTAT		241,90	251,40	238,62
Numar corectii		6	4	5
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	240,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	12.720,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	62.585,00			



HOTĂRÂREA NR. 284 DIN 30.06.2022

privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile- terenuri

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.06.2022 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 149649/07.06.2022 înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune introducerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile-terenuri;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 150514/09.06.2022;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.150516/1/09.06.2022;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 150516/2/09.06.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 344/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 342/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 295/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 334/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 407/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 553 alin. (1) și alin. (4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, modificată și completată;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), ale art. 354 și ale art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (14) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a următoarelor terenuri:

1. teren curți construcții în suprafață de 8,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Neptun nr. 4, sc.C, ap.2, în valoare de 4.073 lei, cu destinația extindere construcție, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre;
2. teren curți construcții în suprafață de 5,2 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Gării nr.70, sc.C, ap.3, în valoare de 5.552 lei, cu destinația balcon locuință, delimitat conform planului de situație, Anexa nr 2, parte integrantă din prezenta hotărâre;
3. teren curți construcții în suprafață de 54,25 m.p., situat în municipiul Bacău, str.Colonel Nicolae Drăghici f.nr., în valoare de 7.776 lei, cu destinația extindere construcție, delimitat conform planului de situație, Anexa nr.3, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- 4.teren curți construcții în suprafață de 102,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr.56, în valoare de 108.898 lei, cu destinația extindere construcție, delimitat conform planului de situație, Anexa nr.4, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- 5.teren curți construcții în suprafață de 53,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr.1, în valoare de 56.584 lei, cu destinația extindere construcție, delimitat conform planului de situație, Anexa nr.5, parte integrantă din prezenta hotărâre.
- 6.teren curți construcții în suprafață de 60,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Aviatori nr.3, în valoare de 30.546 lei, cu destinația extindere construcție, delimitat conform planului de situație, Anexa nr.6, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.



Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice – Impozite și Taxe Locale Bacău.

Art.4. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ**



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

N.O.P.,C.S./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1





Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 27 DIN 31.01.2023

privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin H.C.L. nr. 157/2018

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.01.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 101954/09.01.2023, înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea H.C.L. nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 102631/11.01.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 101954/1/11.01.2023;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 101954/2/11.01.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 33/30.01.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 33/30.01.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 19/30.01.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 26/30.01.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 37/30.01.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Proces-Verbal nr. 101950/09.01.2023 al Comisiei speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile H.C.L. nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile art. 7 alin.2, art. 552, ale art. 553 alin. (1) și alin.(4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, modificată și completată;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată și completată;
- Prevederile art. 354, ale art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Amendament formulat de domnul consilier Ghiorghe Huluiță, amendament ce a fost adoptat;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

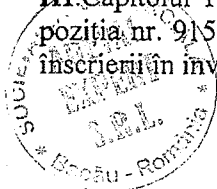
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin H.C.L. nr. 157/2018, conform Anexei 1, parte integrantă a prezentei hotărâri, astfel:

I. Capitolul CLĂDIRI ȘI TERENURI, se completează după poziția nr. 153.5, prin introducerea a 7 noi poziții, pozițiile nr. 153.6 - 153.12, cu bunuri imobile care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, în vederea înscrierii în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău;

II. Capitolul CASE NAȚIONALIZATE, prin introducerea a 9 noi poziții, pozițiile nr. 402.1, 422.1, 422.2, 422.3, 440.1, 464.1, 467.1, 467.2 și 476.1, cu bunuri imobile care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, în vederea înscrierii în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău;

III. Capitolul TERENURI AGRICOLE ÎNCHIRIATE, după poziția nr. 915 se introduce o nouă poziție, poziția nr. 915.1, cu un bun imobil care aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, în vederea înscrierii în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău;



CONFORM CU
ORIGINALUL

24

IV.Capitolul TERENURI CONCESIONATE, după poziția nr. 2189.54 se introduc 15 noi poziții, pozițiile nr. 2189.54 - 2189.67, cu bunuri imobile care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, în vederea înscrierii în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău;

V.Capitolul TERENURI ÎNCHIRIATE, prin introducerea a 27 noi poziții, pozițiile nr. 2354.4, 2603.2, 2660.3, 2729.2, 3123.1, 3256.1, 3544.2, 3556.1, 3806.1, 3974.1, 4041.2, 4367.1, 4514.4, 4530.1, 4739.2, 4799.1, 4876.1, 5091.1, 5151.1, 5151.2, 5238.1, 5363.3, 5363.4, 5366.1, 5573.5, 5573.6 și 5611.1, cu bunuri imobile care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, în vederea înscrierii în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău.

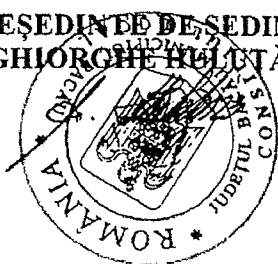
Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018 și ale H.C.L. nr. 362/2021 sunt și rămân în vigoare.

Art.3 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice-Împozite și Taxe Locale.

Art.5 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHIE HULIUTĂ



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

N.O.P.,B.A./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

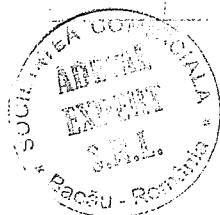


CONFORM CU
ORDINUL

pentru completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însoșit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse în domeniul privat, la următoarele capitole:

CAP. CLĂDIRI ȘI TERENURI

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasifi care	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică
0	1	2	3	4	5	6
153.6	0	Teren	S = 1293 mp, str. Izvoare	2021	179.210	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.o)
153.7	0	Teren	S = 106 mp, aferent totem mijloc publicitar (indicator) de la intrarea în municipiul Bacău dinspre București, Calea Republicii	2022	12.902	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 144 2022 Art.1, lit.1)
153.8	-	Totem – mijloc publicitar (indicator)	S=6,91mp, construcție din beton, situată la intrarea în municipiul Bacău dinspre București, Calea Republicii	2022	16.940	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 144 2022 Art.1, lit.2)
153.9	0	Teren	S = 20,43 mp, aferent totem – mijloc publicitar (indicator) de la intrarea în municipiul Bacău dinspre Piatra Neamț, Calea Moldovei	2022	2.487	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 144 2022 Art.1, lit.3)
153.10	-	Totem – mijloc publicitar (indicator)	S=1mp, construcție din beton, situată la intrarea în municipiul Bacău dinspre Piatra Neamț, Calea Moldovei	2022	28.779	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 144/2022 Art.1, lit.4)
153.11	0	Teren	S = 36 mp, aferent totem – mijloc publicitar (indicator) de la intrarea în municipiul Bacău dinspre Suceava, E 85	2022	4.382	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 144/2022 Art.1, lit.5)
153.12	-	Totem – mijloc publicitar (indicator)	S = 1,34 mp, construcție din beton, situată la intrarea în municipiul Bacău dinspre Suceava, E 85	2022	41.521	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 144/2022 Art.1, lit.6)



CONFORM CU
ORIGINEA

CAP. CASE NAȚIONALIZATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică
0	1	2	3	4	5	6
402.1	0	Teren aferent casă naționalizată	S=984 mp, str. Lupeni nr. 48, din care: -teren categoria de folosință CC, în suprafață de 399 mp; -teren categoria de folosință A, în suprafață de 585 mp	2022	141.193	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.5)
422.1	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=126 mp, str. George Bacovia nr. 30	2022	134.662	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.6)
422.2	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=382 mp, str. George Bacovia nr. 30	2022	408.261	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.7)
422.3	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=81 mp, str. George Bacovia nr. 30	2022	86.568	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.8)
440.1	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=259 mp, str. Oituz nr. 48	2022	276.805	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.9)
464.1	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=209 mp, Str. Traian nr. 27	2022	233.368	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.4)
467.1	0	Teren aferent casă naționalizată	S=634 mp, str. Triumfului nr. 5, din care: -teren categoria de folosință CC, în suprafață de 202 mp; -teren categoria de folosință A, în suprafață de 257 mp; -teren categoria de folosință V, în suprafață de 175 mp.	2022	90.972	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.1)
467.2	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=266 mp, str. Triumfului nr. 5	2022	38.168	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.2)
476.1	0	Teren curți construcții aferent casă naționalizată	S=284 mp, str. V. Alecsandri nr. 53	2022	303.524	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.3)



CONFIRMAT
ORIGINE

CAP. TERENURI AGRICOLE ÎNCHIRIATE

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică
0	1	2	3	4	5	6
2189.54	0	Teren agricol	S = 632mp, str. Viitorului fn, T.25, p.749/32	2022	53.091	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.9)

CAP. TERENURI CONCESIONATE

Nr. Crt. HCL 57/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
2189.54	0	Teren concesionat	S = 5,70mp, str. Vasile Alecsandri nr. 39, destinația: spațiu depozitare	2021	5.925	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.g)
2189.55	0	Teren concesionat	S = 16,40 mp, (S1=3,25mp + S2=9,10mp + S3=4,05mp), str. Aeroportului nr. 2, destinația: spațiu depozitare	2021	8.118	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.h)
2189.56	0	Teren concesionat	S = 53,45mp, str. Calea Mărășești nr. 151, destinația: spațiu depozitare	2021	55.561	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.i
2189.57	0	Teren concesionat	S = 20,75mp, str. Calea Mărășești nr. 187, destinația: spațiu depozitare	2021	21.570	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.i
2189.58	0	Teren concesionat	S = 5,73 mp, str. Calea Republicii, nr. 88, sc. B, destinația: balcon	2021	2.836	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.e)
2189.59	0	Teren concesionat	S = 23,95 mp (S1=18,65mp + S2=3,30mp + S3=2mp), str. Calea Republicii, nr. 54, destinația: spațiu depozitare	2021	11.855	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.))
2189.60	0	Teren concesionat	S = 18,85 mp (S1=15,10mp + S2=3.75 mp), str. Letea nr. 13, destinația: spațiu depozitare	2021	9.331	Domeniul privat al municipiului Bacău



CONFORM CU
ORIGINALUL

2189.61	0	Teren concesionat	S = 46,45 mp, str. Aviatorilor nr. 28, destinația: spațiu depozitare	2021	22.993	HCL 362/2021 Art.1, lit.k) Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.m) Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.n) Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.a)
2189.62	0	Teren concesionat	S = 29,27 mp, str. 9 Mai, nr. 23	2021	25.592	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.n) Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.a)
2189.62	0	Teren concesionat	S1 = 9,75mp + S2 = 9,15mp, str. Neagoe Vodă nr. 16, sc. B, ap. 3, destinația: balcon + rampă acces	2021	19.647	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.a)
2189.63	0	Teren concesionat	S = 7,60mp, str. Milcov nr. 7, sc. D, ap.1, destinația: balcon	2021	7.900	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.b)
2189.64	0	Teren concesionat	S = 7mp, str. Cornișa Bistriței nr. 10, sc. B, ap.3, destinația: balcon	2021	7.277	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.c)
2189.65	0	Teren concesionat	S = 102 mp, str. 9 Mai nr. 56, destinația: extindere construcție CF 89326	2022	108.898	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 284/2022 Art.1, lit.4)
2189.66	0	Teren concesionat	S = 53mp, str. Mihai Viteazu nr. 1, destinația: extindere construcție CF 89330	2022	56.584	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 284/2022 Art.1, lit.5)
2189.67	0	Teren concesionat	S = 60mp, str. Aviatorilor nr. 3, destinația: extindere construcție	2022	30.546	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 284/2022 Art.1, lit.6)

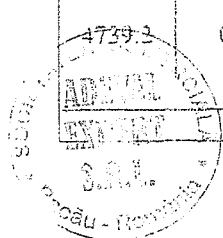
CAP. TERENURI INCHIRIATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasifi care	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoar ea de inventar	Situația juridică
0	1	2	3	4	5	6
23544	0	Teren	S = 13,76mp, str. 9 Mai, nr. 32, destinația: garaj autorizat	2021	14.304	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.d)



CONFORM CU
ORIGINALUL

2603.2	0	Teren	S = 27 mp, str. Alecu Russo fn, destinația: cale de acces	2022	28.837	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.10)
2660.3	0	Teren	S = 2,75mp, b-dul Alexandru cel Bun, nr. 13, destinația: extindere construcție (rampă acces pentru persoane cu dizabilități)	2022	2.937	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 324/2022 Art.1, lit.1)
2729.2	0	Teren	S = 5mp, str. Aprodu Purice, nr. 3, bl. 3, sc. B, destinația: balcon	2021	2.475	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.d)
3123.1	0	Teren	S = 8,80mp, str. Bucovinei nr. 6. sc. B, ap. 4, destinația: balcon locuință	2022	9.148	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.1)
3256.1	0	Teren închiriat	S = 8mp, str. Călugăreni, nr. 16, sc. B, ap. 1, destinația: scări acces + alee	2021	3.960	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 450/2021 Art.1, lit.2)
3544.2	0	Teren	S = 46,15mp, str. Cornișa Bistriței nr. 20, destinația: cale de acces	2021	47.973	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.f)
3556.1	0	Teren	S = 54,25mp, str. Colonel Nicolae Drăghici f. Nr., destinația: extindere construcție	2022	7.776	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 284/2022 Art.1, lit.3)
3806.1	0	Teren	S = 7mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 4, sc. F, destinația: cale de acces	2021	7.276	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.b)
3974.1	0	Teren	S = 5,2mp, str. Gării nr. 70, sc. C, ap. 3, destinația: balcon locuință	2022	5.552	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 284/2022 Art.1, lit.2)
4041.2	0	Teren	S = 105,60mp, str. Gheorghe Dorci FN	2022	15.152	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 243/2022 Art.1
4367.1	0	Teren	S = 5mp, str. Martir Cloșca nr. 8, sc. A, destinația: cale de acces	2021	5.198	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.a)
4514.4	0	Teren	S = 19,20mp (S1=9,60mp + S2=9,60mp), str. Calea Mărășești nr. 1-3 destinația: rampă + podest + căi de acces	2021	19958	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.g)
4530.1	0	Teren	S = 14,52 mp, str. Aleea Metalurgiei nr. 6, sc. C, ap. 3, destinația: balcon locuință	2022	7.395	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 244/2022 Art.1, lit.10)
4739.3	0	Teren	S = 8,11mp, str. Milcov nr. 9, destinația: balcon	2021	8.430	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021 Art.1, lit.f)
			S = 27mp, str. Mihail Kogălniceanu nr.			Domeniul privat al



CONFORM CU
ORIGINALA

9

33

4799.1	0	Teren	36, destinația: curte și parcare	2022	28.837	municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.6)
4876.1	0	Teren	S = 8mp, str. Neptun nr. 4, sc. C, ap.2 destinația: extindere construcție	2022	4.073	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 284/2022 Art.1, lit.1)
5091.1	0	Teren închiriat	S = 0,82mp, str. Aleea Parcului nr. 18, sc. C, ap. 3, destinația: cale acces	2021	852	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 450/2021 Art.1, lit.1) HCL 57/2022
5151.1	0	Teren închiriat	S=6,20mp, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 destinația: amplasare totem publicitar	2021	6.445	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 450/2021 Art.1, lit.3)
5151.2	0	Teren	S = 67mp, str. Pictor Theodor Aman, FN, destinația: cale de acces	2022	71.560	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.8)
5238.1	0	Teren	S = 13mp, str. Aleea Proiectantului nr. 3, sc. A, ap. 3, destinație: balcon locuință	2022	6.621	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.7)
5363.3	0	Teren	S = 16mp, str. Calea Republicii, nr. 13, destinația: extindere spațiu comercial	2022	9.148	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.2)
5363.4	0	Teren	S = 55mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, tarla 68, parcela 2105/16/11 (în zona Calea Republicii 169, în spatele terenului cu nr. cadastral 88757), destinația: cale acces CF 89286	2022	7.070	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 324/2022 Art.1, lit.2)
5366.1	0	Teren	S = 1mp, str. Calea Romanului nr. 46, destinația: totem - mijloc publicitar	2022	1.068	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.3)
5573.5	0	Teren	S = 1mp, str. Ștefan cel Mare, nr. 30, destinația: totem - mijloc publicitar	2022	1.068	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.4)
5573.6	0	Teren	S = 1mp, str. Ștefan cel Mare, nr. 8, sc.D, destinația: totem - mijloc publicitar	2022	1.068	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 205/2022 Art.1, lit.5)
5611.1	0	Teren	S = 12,99mp, str. Tipografilor nr. 9, sc. B, ap. 1, destinația: balcon	2021	13.503	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 411/2021 Art.1, lit.e)

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
GHORGHE HELDUEA

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

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu
Bardașu Cristina

CONFORM CU
ORIGINALA

34



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89330 Bacău

Nr. cerere 16948
Ziua 14
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare

100127896041



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Introvilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Mihai Viteazul, Nr. 1, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89330	53	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
85482 / 15/11/2022 Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 284, din 30/06/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACĂU; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 198198, din 09/11/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACĂU; B1 Intabularo, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, domeniul privat	A1
16948 / 14/02/2023 Act Administrativ nr. HCL nr.27, din 31/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL BACĂU; B2 se notează hotărârea privind actualizarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

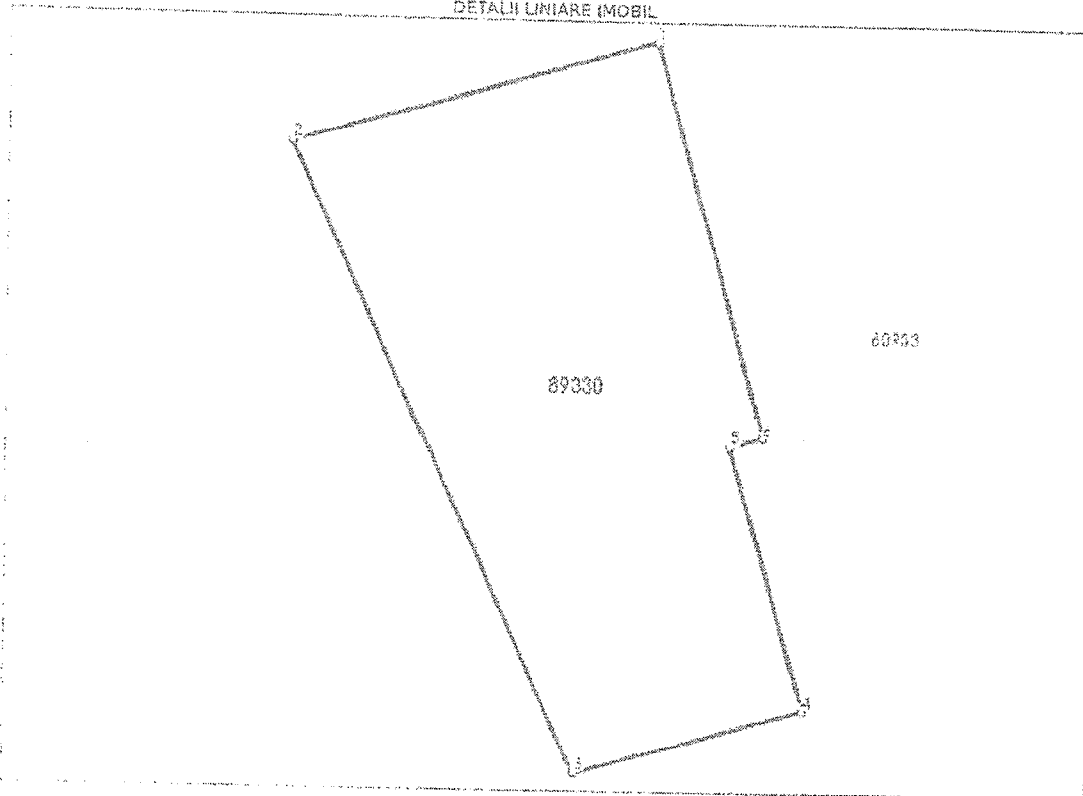


Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
89330	53	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curte construcții	DA	53				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.926
2	3	10.938
3	4	3.715
4	5	4.331
5	6	0.527
6	1	6.484



Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Referent.

CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

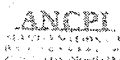
Într-o copie a prezentei declarații, care va fi însoțită de prezenta declarație, se va înregistra și semnătura





100127896041

Incheiere Nr. 16948 / 14-02-2023



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

Dosarul nr. 16948 / 14-02-2023

INCHEIERE Nr. 16948

Registrator: EMILIA PALĂR

Asistent: CONSTANTA GHINDEA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BACĂU domiciliat în Loc. Bacău, Calea Mărașești, Nr. 6, Jud. Bacău privind Notare în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. HCL nr. 27/31-01-2023 emis de CONSILIUL LOCAL BACĂU;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 89330, înscris în cartea funciara 89330 UAT Bacău având proprietarii: MUNICIPIUL BACĂU în cota de 1/1 de sub B.1;
- se notează hotărârea privind actualizarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 89330 UAT Bacău;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BACĂU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

15-02-2023

Registrator,

EMILIA PALĂR

Asistent Registrator,

CONSTANTA GHINDEA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OD 6 Nr. 700/2014.





Così verificare



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 89330, UAT Bacău / BACAU, Loc.
Bacau, Str. Mihai Viteazu, Nr. 1

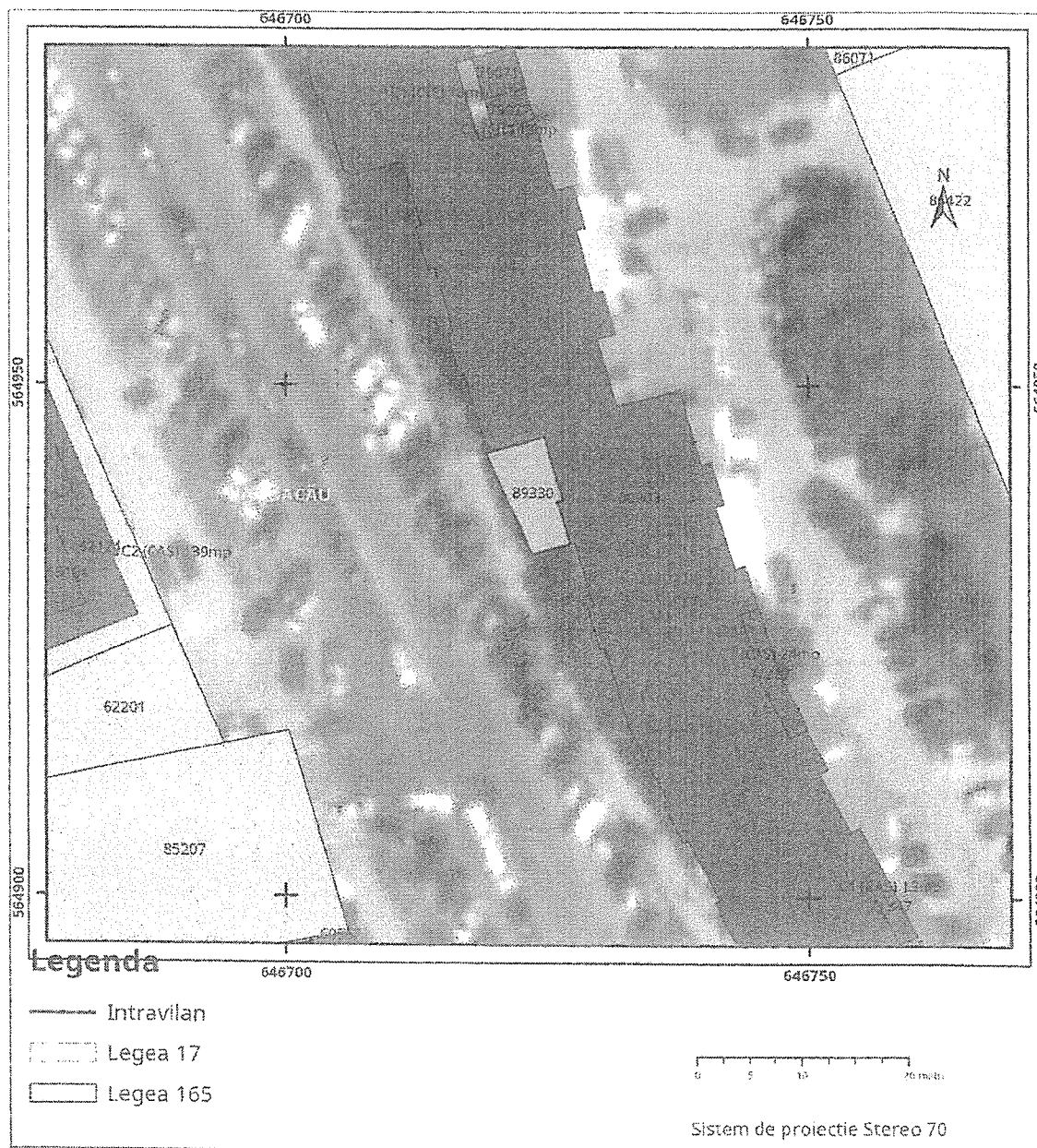
Nr.cerere	15695
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Teren: 53 mp

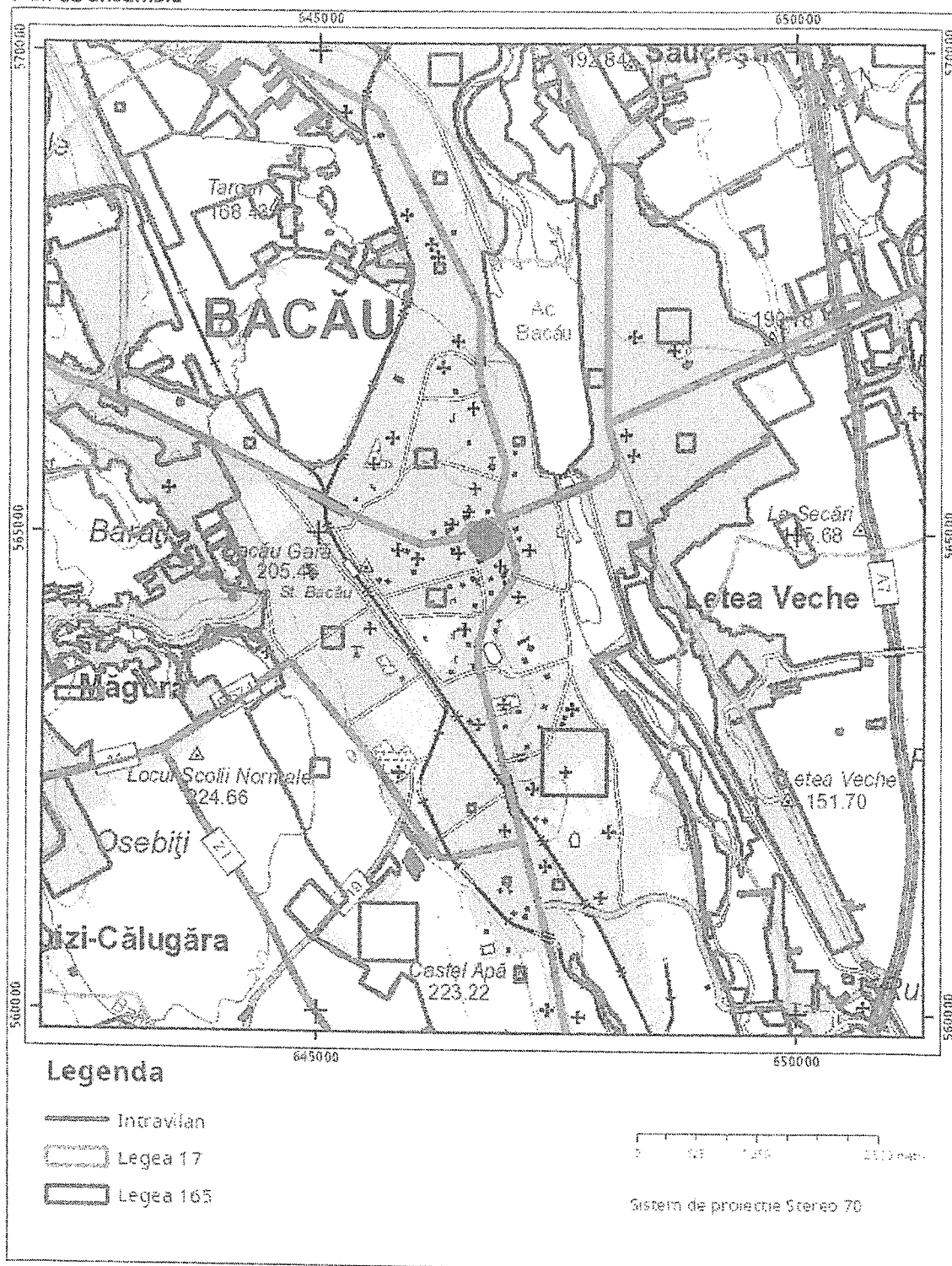
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 53mp

Plan detalii



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-11-2022
Data și ora generării: 09-02-2023 09:54

Codul de verificare din anșet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2



CONȘTIINȚĂ
ORIGINALĂ

40

Comparabile folosite

Terenuri de vânzare în Bacău - 11 x Central - Banca Națională - 576 x +

imobiliare.ro / vânzare-terenuri-construcții/bacău/banca-națională/teren-construcții-de-vânzare-X0QL1302D?utm_source=imoradar24&utm_medium=esdirect&utm_campaign=imoradar24-vanz... [Adaugă anunț](#) [Contul meu](#)

Acumturi imobiliare • Terenuri construcții de vânzare • Terenuri construcții de vânzare în Bacău • Zona Banca Națională • Central - Banca Națională - 576 mp [Înapoi](#)

Central - Banca Națională - 576 mp

Bacău, zona Banca Națională - [Vezi hartă](#)

208,33 €/mp **120.000 €**

Vasile Nica
Agent Imobiliar
PROHOUSE (PES)

0745 621 128
0234 512 523 / 0745 318 036

[Cere detalii prin email](#)

[Trimite mesaj](#)

[Trmite linkul unui prieten pe:](#)

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Salvează](#)

[Îți place proprietatea?](#)
Salvează în lista ta pentru a primi notificări în timp real.

[Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro](#)

[Trimite mesaj](#)

[Trmite linkul unui prieten pe:](#)

Terenuri de vânzare în Bacău - 11 x Central - Banca Națională - 576 x +

imobiliare.ro / vânzare-terenuri-construcții/bacău/banca-națională/teren-construcții-de-vânzare-X0QL1302D?utm_source=imoradar24&utm_medium=esdirect&utm_campaign=imoradar24-vanz... [Adaugă anunț](#) [Contul meu](#)

[Delera](#) [Localizare](#) [Mijloc de transport](#) [Încalzire](#) [Supermarket/Mari](#) [Medical](#) [Restaurante](#) [Bănci](#) [Recreare](#) [Parcări](#)

0745 621 128
0234 512 523 / 0745 318 036

[Cere detalii prin email](#)

[Trimite mesaj](#)

[Trmite linkul unui prieten pe:](#)

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Salvează](#)

[Îți place proprietatea?](#)
Salvează în lista ta pentru a primi notificări în timp real.

[Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro](#)

[Trimite mesaj](#)

[Trmite linkul unui prieten pe:](#)

[Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro](#)

[Trimite mesaj](#)

[Trmite linkul unui prieten pe:](#)



Comparabile folosite

Telesur de vânzare în Bacău - 576 - x Central - Banca Națională - 576 - x +

imobiliare.ro/vanzare/teren-construcții/banca-națională-teren-construcții-de-vânzare-10011306D/ultim_source/vinstrata/24/ultim_mediu/redirect/ultim_campagna/roster24-vanz...

Localizare My profile My transport Invenționat Supermarket Mall Muzeu Restaurant Cafe Restaurant Parcare

0745 621 128
0234 512 525 / 0745 616 036

Cere detalii prin email

...
...
...

Modul pentru contact

Bună ziua,
Mă interesează această proprietate de pe
imob. Euro.ro. Rog detalii.

Sunt de acord cu termenii și condițiile
anunțului

TRIMITE MESAJ

Telesur de vânzare în Bacău - 576 - x Central - Banca Națională - 576 - x +

imobiliare.ro

Central - Banca Națională - 576 mp
Bacău, str. Banca Națională - Vezi pe hartă

Salvează 0745 621 128

Imobiliare.ro

Specificații

ID Anunț:	10011306D	Actualizat în 04.04.2025
Suprafață teren:	576 mp	
Tip teren:	construcții	
Clasificare teren:	intravilan	
Front stradal:	27 m	
Nr. fronturi:	1	

Notițe

[Adaugă comentariu](#) [Adaugă](#)

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Căldură

SOCIETATE COMERCIALĂ
ALTE DETALII ZONĂ
ADEVAL
EXPERT
S.R.L.
Bacău - România

Amplasare str. instalate

42

Comparabile folosite

Terenuri de vânzare în Bacău - 1 X Central - Banca Națională - 576 mp X +

imobiliare.ro

Central - Banca Națională - 576 mp
0745 621 128

Adaugă

UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Apa Canalizare Gaz Curent	Amenajare străzi asfaltate
ALTE DETALII	DESTINAȚIE
Agentia imobiliara PROHOUSE Bacău va propune spre vânzare un teren situat pe strada B. Națională în suprafața de 576 mp ideal pentru construcția casei, vile sau cladire de birouri tip P+2	agricol
ALTE DETALII PREȚ	
Comision: 3%	

Foarte aproape de centrul orașului la numai câteva minute
Dispune de toate utilitățile: gaz, c.a., canalizare
A fost scos și certificat de urbanism
Pentru vizionari și alte detalii nu ezitați să ne contactați

Teren central Bacău Terenuri X 806 m² teren de vânzare - Bacău X +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-otuz-4Dw3VZ.htm

storia

CRISTI IMOB BACAU Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Teren de vânzare > Bacău (judet) > Bacău > Teren intravilan De vânzare Pe Strada OITUZ



4/9

CRISTI IMOB BACAU
Agentie
0734 044 444

Introdu mesajul tău

215 000 €
267 €/m²
Propune un preț

Teren intravilan De vânzare Pe Strada OITUZ
Bacău (judet), Bacău, Rucăr (judet)

Rate estimată:
6.325 RON /luna

Avans:
159.638 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Raportează

Comparabile folosite

teren central Bacau - Terenuri - X 606 m², teren de vanzare - Bacau - X +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-onutuz-IDweVZ.html

Bacau (judet), Bacau, Bacau (judet)

806 m² 215 000 €

Salvezi Conecteaza-te

CRISTI IMOB BACAU Anula toate anunțurile

raportare

Prezentare generală

Suprafață	806 m²	Tip teren	Care informații	Agente imobiliara
Locatie	Care informații	Dimensiuni	Care informații	CRISTI IMOB BACAU
Vizionare la distanță	Care informații	Tip vânzător	agenție	0734 044 444
				600150, Bacau, Bacau (localitate)
				Vezi toate ofertele

Descriere

AGENTIA IMOBILIARA CRISTI IMOB BACAU . Se ofera spre vanzare un teren de 806 mp, situat intr-o zona centrala pe Strada ONUTUZ . Terenul este acordat la toate utilitatile . Imobilul dispune de certificat de urbanism de data recenta, regimul maxim de inaltime admis fiind de P=3 . Pretul este usor negociabil

CRISTI IMOB BACAU
Agenție
734 afișează numărul

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

Forma

Număr

+40 | numarul mobil

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

teren central Bacau - Terenuri - X 806 m², teren de vanzare - Bacau - X +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-onutuz-IDweVZ.html

Bacau (judet), Bacau, Bacau (judet)

806 m² 215 000 €

Salvezi Conecteaza-te

CRISTI IMOB BACAU Anula toate anunțurile

80 m², 810 EUR/m² Vand Apartament Alas Parcului Langa Taxe si Impozite	68 m², 896 EUR/m² Vand Apartament Decomandat Stefan cel Mare Langa Arena Mall	108 m², 880 EUR/m² Bistrita Lac - 4 Camere Decomandat etaj 3	122 m², 14 EUR/m² Spatiu Comercial De inchiriat MIHAI VITEAZU
---	--	--	---

Administrarea acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Grupul [malmult](#))

Contactează

CRISTI IMOB BACAU
Agenție
0734 044 444

Forma

Număr

+40 | numarul mobil

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

9.7.2020

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Grupul [malmult](#))



ID anunț: Storia: 7499457
Data publicării: acum 1 lună
Data modificării: acum 4 zile

44

Comparabile folosite

teren central Bacau Terenul C X 605 m² teren de vanzare - Baza X +

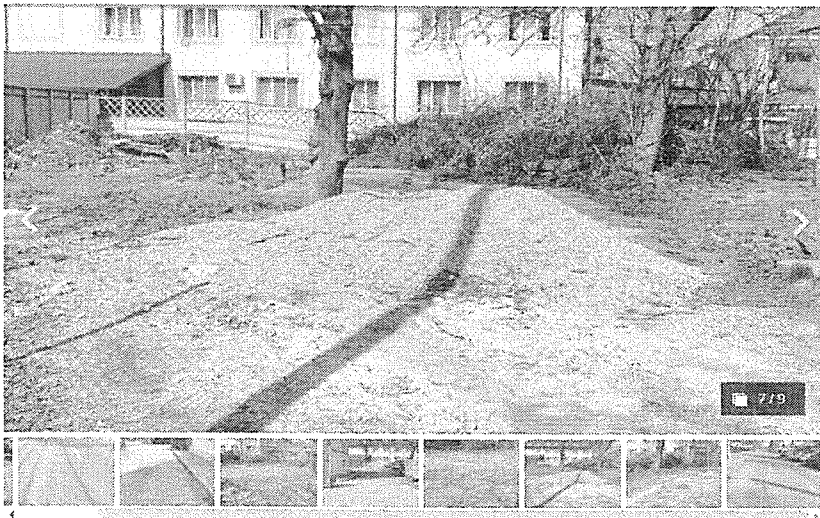
storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-olituz-IDivsVZ.htm

storia

Am Vapaim Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biraste Contul meu Adauga anunt

CRISTI IMOB BACAU Arata toate anunturile

[Inapoi la lista](#) [Teren de Vanzare](#) [Bacau \(judetul\)](#) [Bacau](#) [Teren intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ](#)



Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

Bacau (judet), Bacau, Bacau (judet)

215 000 €

267 €/m²

Propune un pret

Rata estimata:
6.325 RON /luna

Avans:
159.636 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Salvați anunțul

Raportează

teren central Bacau Terenul C X 605 m² teren de vanzare - Baza X +

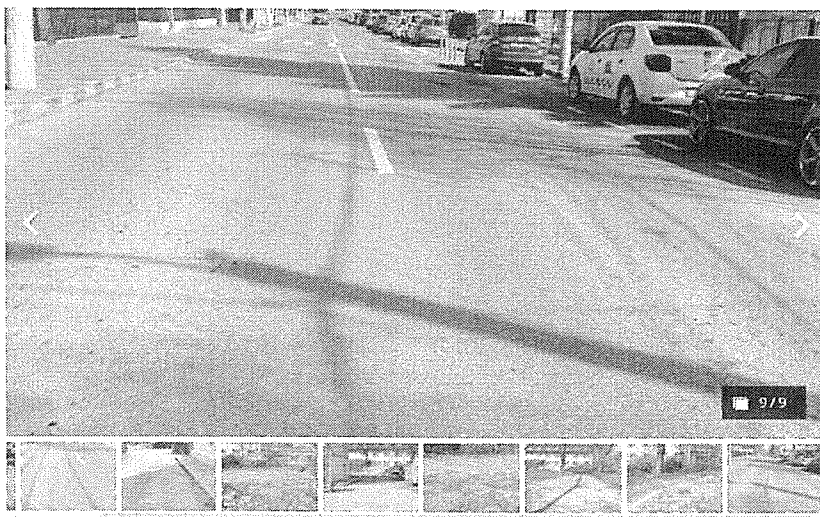
storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-olituz-IDivsVZ.htm

storia

Am Vapaim Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biraste Contul meu Adauga anunt

CRISTI IMOB BACAU Arata toate anunturile

[Inapoi la lista](#) [Teren de Vanzare](#) [Bacau \(judetul\)](#) [Bacau](#) [Teren intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ](#)



Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

Bacau (judet), Bacau, Bacau (judet)

215 000 €

267 €/m²

Propune un pret

Rata estimata:
6.325 RON /luna

Avans:
159.636 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Salvați anunțul

Raportează



Harta comparabile

Google Earth Pro

Fișier Editare Vizualizare Instrumente Adăugați Ajutor

baceu, str 9 mai



Image © 2023 CNES / Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies

Google Earth Pro

46

Foto proprietate evaluata



ADEN
EXPERT
S.R.L.
Bucuresti - Romania

44

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR 3
LA HOTĂRÂREA NR. 201 DIN 31.05.2023

CONTRACT DE CONCESIONARE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN GABRIEL BÎRȚE



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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Bardașu

A handwritten signature in blue ink, belonging to Cristina Bardașu.

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul în Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin _____, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și _____, cu domiciliul/sediul în județul _____, Municipiul _____, Str. _____, legitimata cu _____/înmatriculata la Registrul Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare _____, reprezentata de _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

În baza dispozițiilor art. 13(1), art. 15, lit. "e" și 28(1) din Legea nr. 50/1991, republicată, actualizată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. _____ din _____ 2023, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacau, în suprafața de **53,00 mp, ocupat de construcția terasă alimentație publică intrare în legalitate** - situat în intravilanul Municipiului Bacau, _____, înscris în cartea funciara nr. 89330 a UAT Bacau, având număr cadastral 89330.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de **25 (douazecisicinci) ani**, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv _____.

Art. 4 - Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, respectiv _____, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioadă determinată, funcție de legislația în domeniu, cu acordul părților.

În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevența concesiunii este de **2.505,84 (douămii cincisutecincilei și optzeci și patru bani) lei/an**, reprezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 6 - Redevența se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacau sau a legislației fiscale în vigoare, aplicabile la începutul fiecărui an fiscal.

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

Art. 8 - Pentru întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorări. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 9 – Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

Art. 10 – Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

Art. 11 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita _____), garantia de concesiune in valoare de **253,95 lei RON** (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 12 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal _____ este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 13 - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la

_____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530

XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;

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

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 14 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 15 – Dupa perfectarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa faca demersurile necesare in vederea obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Art. 16 – Concesionarul este obligat sa realizeze lucrari de curatare, amenajare sau degajare, dupa caz, a amplasamentului si/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata executiei, odata cu incheierea lucrarilor de baza. Nerespectarea acestei clauze se sanctioneaza conform legislatiei in vigoare.

Art. 17 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate prin grija Serviciului Disciplina in Constructii, Insectie Comerciala si Protectia Mediului din cadrul Politiei Locale a Municipiului Bacau pentru modul de respectare a prevederilor Autorizatiei de Construire si prin grija Compartimentului Evidenta Incasari Debite, pentru modul in care concesionarul isi respecta obligatiile legate de achitarea redeventei.

Art. 18 - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 19 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau).

Art. 20 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligena maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 21 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum **1.000 lei RON/mp**.

Art. 22(1) - Concesionarul are obligatia sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data incheierii prezentului contract de concesiune a terenului.

(2) In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (1), concesiunea isi pierde valabilitatea.

Art. 23 – Concesionarul are obligatia de a executa integral lucrarile la obiectivul de investitie pana la termenul prevazut in autorizatie.

Art. 24 – Lucrarile de constructie autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute in autorizatia de construire si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor. Efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor este obligatorie pentru toate tipurile de constructii autorizate, inclusiv in situatia realizarii acestor lucrari in regie proprie. Receptia la

terminarea lucrarilor se face cu participarea reprezentantului administratiei publice locale din cadrul Politiei Primariei Municipiului Bacau.

Art. 25 – Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuat receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 26 - Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27 - La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesiionat), in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 28 - La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea ART. 27.

Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesiionat in suprafata de 53,00 m.p. – se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a caror investitie a fost facuta de concesionar, altele decat cele initiale pot reveni concedentului in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul unei compensatii banesti. In caz contrar, concesionarul isi va ridica bunurile.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 29 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 30 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 31 – La terminarea completa a lucrarilor de construire, concesionarul este obligat sa declare, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, constructia realizata dar nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut in autorizatia de construire.

IX. LITIGII

Art. 32 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUZE

Art. 34 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 35 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Acele vor fi transcrise prin grija părților pe numele noului proprietar al construcției.

Art. 36 - Subconcesiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisă.

Art. 37 - 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 continute de acesta.

Art. 38 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 39 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 40 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, _____, cu suprafața de **53,00 mp.**, s-a încheiat astăzi _____, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 4 (patru) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și trei exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU**

**prin
PRIMAR,**

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECȚIA JURIDICĂ

ARHITECT ȘEF

DIRECȚIA PATRIMONIU
Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare
Spații/terenuri și alte bunuri

CONCESIONAR,