



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 202 DIN 31.05.2023

privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a terenului în suprafața de 54,25 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, proprietate privată a Municipiului Bacău – în vederea extinderii construcției

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.137208 din 27.04.2022 a domnului Nedeff Valentin;
- Avizul favorabil nr.1058 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. 147559/24.05.2023 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 54,25 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, proprietate privată a Municipiului Bacău – în vederea extinderii construcției;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.147896 din 24.05.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.47897/1 din 24.05.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 147897/2 din 24.05.2023;
- Raportul Direcției Urbanism înregistrat cu nr. 147897/3 din 24.05.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.210/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.217/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr.257/30.05.2023 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 conform art. 15 lit.e) din Legea nr. 50/1991, a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău strada Colonel Nicolae Drăghici fn, în suprafață de 54,25 mp, având CF nr.89494, nr.cadastral 89494, teren situat adiacent imobilului proprietatea concesionarului, în scopul extinderii imobilului și ducerii la îndeplinire a prevederilor legale în materie pentru autorizarea extinderii construcției, conform plan situație, Anexa nr.1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr.38 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 10.628 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 427,68 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.

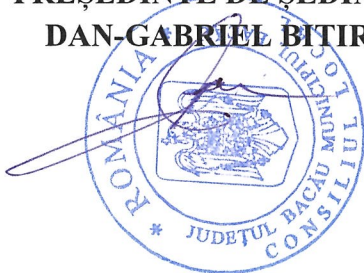
ART.5 Se mandatează Primarul Municipiului Bacău, să semneze contractul de concesiune, conform Anexei nr.3 , parte integrantă a prezentei hotărâri.

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.

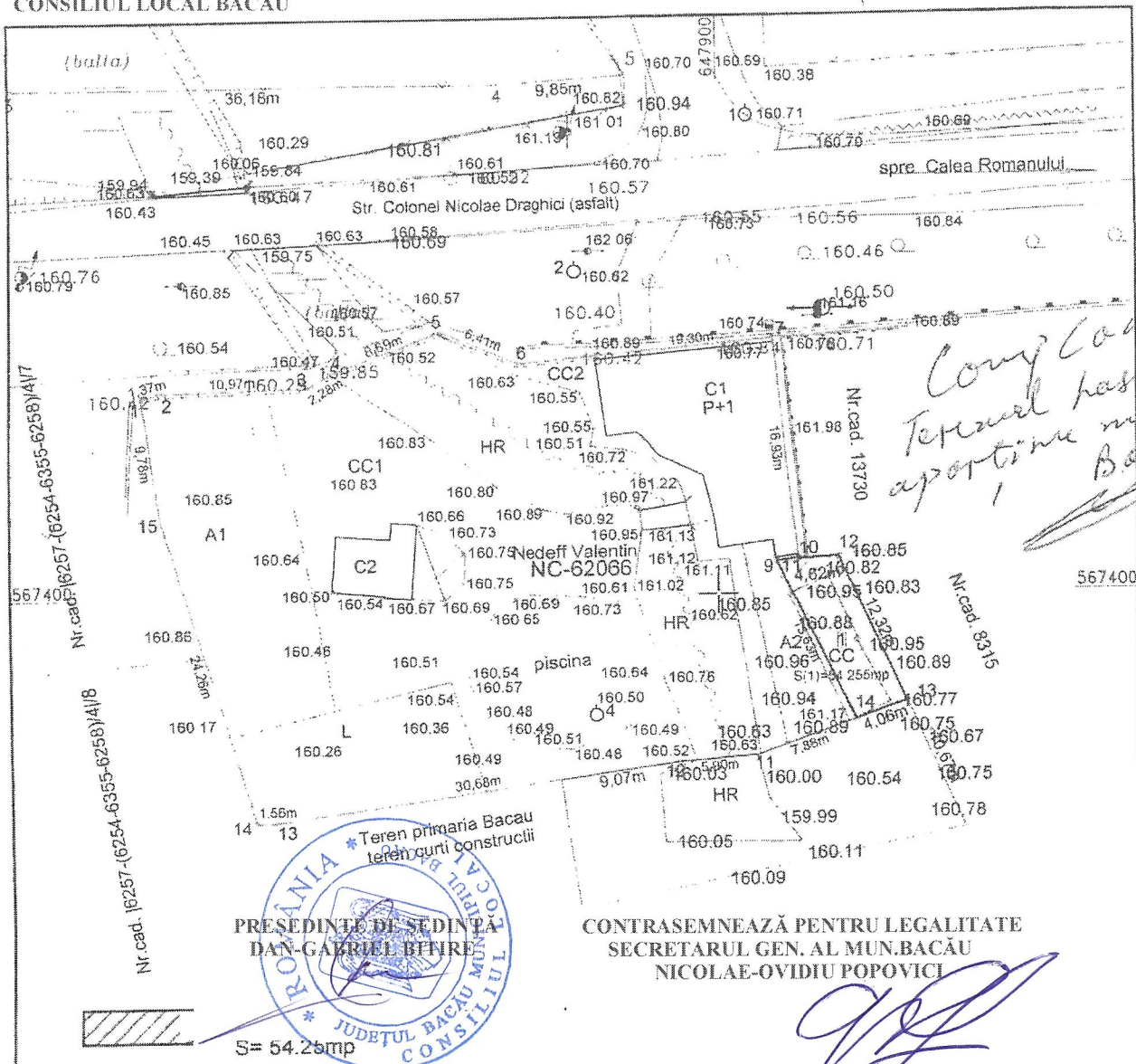
ART. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Direcția Patrimoniu -Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri .

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 ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE



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



Parcela (1) CC

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale P(1:1)
	X [m]	Y [m]	
9	567402.51	647904.46	1.67
10	567402.77	647906.11	0.10
11	567402.67	647906.12	2.95
12	567402.84	647909.07	12.32
13	567391.58	647914.08	4.02
14	567390.20	647910.30	13.63
S(1)=54.255mp P=34.70m			

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70- Z. MAREA NEAGRA

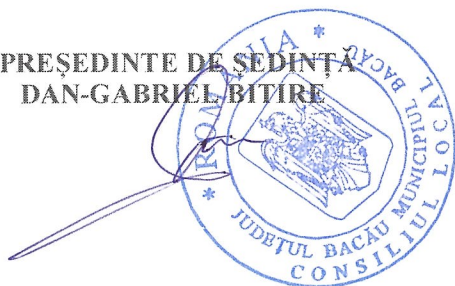
S.C. PRO GLOBO A.D. S.R.L. PROIECTARE st. Energiei, nr. 8/C/2, Bacău JO4/262/2007 RO 9391846 Mobil: 0745267819			Denumire: PROPUNERE CONCESIUNE TEREN Amplasament: Str. Colonel Nicolae Draghici, F.nr., Cartier Serbanesti, Bacău, jud. Bacău Beneficiar: NEDEFF VALENTIN		Proiect nr: 22 / 2022
Sef proiect Ing. Sandulache Dorinel Desenat Ing. Sandulache Dorinel Verificat Ing. Ardeleanu Dorinel Administrator Ing. Ardeleanu Dorinel			PLAN DE SITUATIE Scara 1:500 Format: A2		Faza: S.T. Trimestru II 2022 Plansa nr: 2

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR.2
LA HOTARÂREA NR. 202 DIN 31.05.2023

**RAPORTUL de EVALUARE nr.38 din 12.05.2023, al terenului identificat
prin nr.cadastral 89330 din CF nr.89330, elaborat de către ADEVAL
EXPERT SRL Bacău**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE



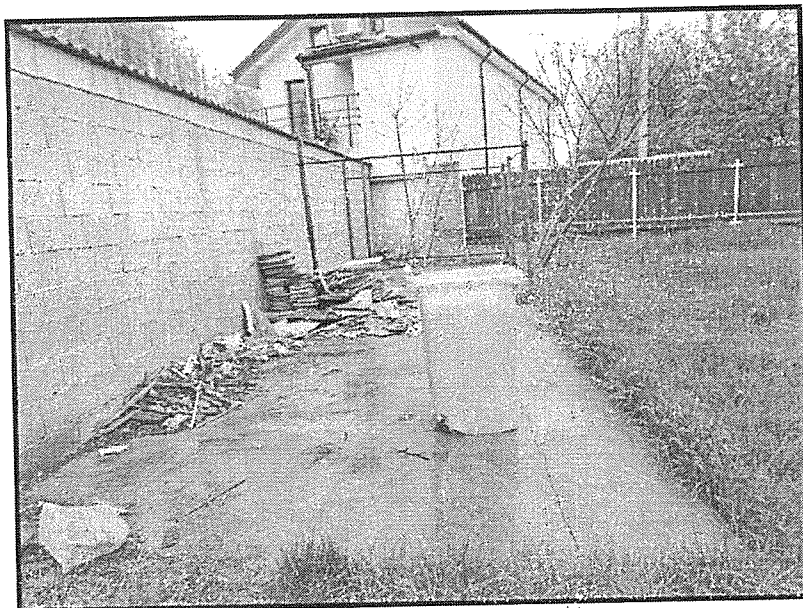
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GEN.AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Bardașu

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. 36392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 38/ 12.05.2023



RAPORT DE EVALUARE

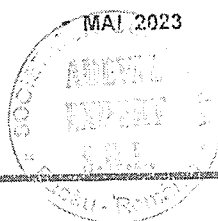
PENTRU DETERMINAREA REDEVENȚEI LUNARE ÎN VEDEREA CONCESIONARII
PENTRU PROPRIETATEA IMOBILARĂ

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. COLONEL NICOLAE DRAGHICI,
F.N., JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



7

Către,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Colonel Nicolae Draghici, F.N., jud. Bacau, in suprafata de 54,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, identificat la pozitia 3 din HCL nr. 284/30.06.2022, privind includerea in domeniul privat al Municipiului Bacau a unor bunuri imobile-terenuri si a extrasului de carte funciara nr cerere. 94237/19.12.2022, avand CF 89494 si nr. cadastral 89494. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, pe acesta fiind edificata o platforma betonata si o structura metalica deschisa (fara acoperis si pereti) evidentiata in documentatia cadastrala, insa neintabulate.

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

Inspectia 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 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 evaluarii

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

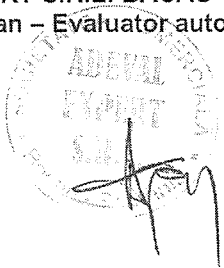
Vredeventa lunara – teren = 54,00 mp - Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, FN = 0,66 lei/mp, respectiv

Vredeventa lunara – teren = 54,00 mp - Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, FN = 0,13 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 – Evaluador 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- 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 evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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 în 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/taboul-asociatiei>). 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. Colonel Nicolae Draghici, F.N., în suprafața de 54,00 mp, având nr. cadastral 89494 și CF 89494, conform extras de carte funciara nr. cerere 94237/19.12.2022. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat, identificat la poziția 3 din HCL nr. 284/30.06.2022, privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacau a unor bunuri imobile-terenuri. La data evaluării pe proprietatea imobiliară în suprafața de 54,00 mp este edificată o platformă betonată și o structură metalică deschisă (fără acoperis și pereți exteriori) neintabulate.

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 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 adecvat 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

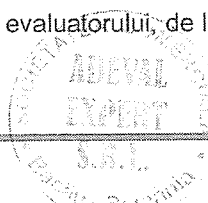
Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 284/30.06.2022;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 89494;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 94237/19.12.2022;

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 că bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia 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 că 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 că 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 cunoștință. 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 că 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. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

1.10.3 Ipoteze speciale

- Evaluarea suprafeței de teren în suprafața de 54,00 mp, aferent nr. cadastral 89494, aflat în proprietatea Municipiului Bacău a fost făcută în ipoteza că terenul este liber, deși pe acest teren se afla edificată o platformă betonată și o structură metalică deschisă (fără acoperiș și pereți exteriori) neînțabulate.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza Extrasului de carte funciara 94237/19.12.2022 pus la dispoziție de către Beneficiar.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii redevenței lunare, în vederea concesionării.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terță parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, în afara celor prevăzute în mod expres în Contractul de prestări 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 conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

În elaborarea Raportului de evaluare s-au avut în vedere respectarea următoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și 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 in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

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 Bacau 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. Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, F.N., jud. Bacau.

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

- HCL nr. 284/30.06.2022;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 89494;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 94237/19.12.2022;

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.

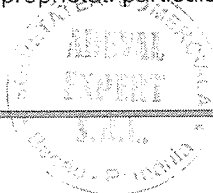
2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona periferică a orașului, în vecinătatea stației de carburanți "ARAL" de pe strada Calea Romanului. Piața specifică este cea a terenurilor din zona periferică a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona periferică a mun. Bacau, respectiv zona Cartierului Serbanesti.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona periferică a orașului, în partea de nord a municipiului (iesirea spre loc. Roman), la distanță de ~ 3,5 km de Primaria Municipiului Bacau, în vecinătatea stației de carburanți "ARAL" de pe strada Calea Romanului și a terenului de sport "Lacul cu nuferi". Zona în care este amplasată proprietatea face parte din domeniul privat al mun. Bacau, fiind o zonă cu caracter preponderent rezidențial de tipul caselor/vilelor. În zonă, sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zonă este intens, str. Calea Romanului fiind una din principalele artere de intrare/iesire din oraș. Accesul la proprietatea evaluată se face din str. Calea Romanului prin intermediul strazii Colonel Nicolae Draghici, însă parcela de teren supusă evaluării nu are acces direct la str. Colonel Nicolae Draghici, acesta fiind înconjurată pe toate laturile de alte proprietăți particulare.

În zonă se află:



- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: stație de carburanți, restaurante, spații industriale;
- spații prestări servicii.



2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării, este compusă dintr-un lot de teren având suprafața de 54,00 mp, aferent nr. cadastral 89494, aflată în proprietatea Municipiului Bacău.

În urma inspecției pe teren au fost identificate următoarele construcții, după cum urmează;

- platforma betonată;
- structura metalică deschisă (fără acoperiș și pereți exteriori);

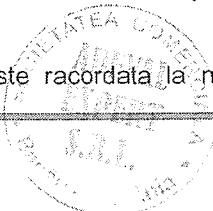
Aceste două construcții sunt evidențiate în planul de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 89494, însă conform extrasului de carte funciara nr. cerere 94237/19.12.2022 aceste nu sunt intabulate.

Lotul de teren intravilan ce face obiectul evaluării se află în domeniul privat al Municipiului Bacău și are categoria de folosință curți-construcții, fiind amplasat în Bacău, str. Colonel Nicolae Drăghici, FN, fiind ocupat parțial de cele 2 construcții enumerate mai sus.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a orașului, în zona de nord a municipiului, la aproximativ 3,5 km de Primăria Municipiului Bacău, având o formă regulată (trapezoidală), cu un grad de organizare satisfăcător.

Proprietatea evaluată se află situată în loc. Bacău, str. Colonel Nicolae Drăghici, în planul 2, neavând acces direct la str. Colonel Nicolae Drăghici, aceasta fiind înconjurată pe toate laturile de proprietăți particulare.

Proprietatea imobiliară evaluată nu este racordată la nici o rețea de utilități, însă amplasamentul zonei



dispunand de urmatoarele utilitati:

- retea de alimentare cu apa;
- retea de canalizare;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de 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 54,00 mp, inscris in CF 89494, aflat in proprietatea Consiliului Local. Nu s-a tinut cont de cele 2 constructii edificate pe acest teren.

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, chirasii, 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 periferica.

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, chirasii 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 al 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 urmatoorii 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 concesionare 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 concesiune, evaluatorul a recurs la identificarea unor comparabile de tipul terenurilor intravilane apartinand persoanelor fizice sau juridice, cu precizarea ca acestea nu sunt supuse concesiunii.

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. General Eremia Grigorescu, 52	periferie	Teren intravilan, S = 520,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata neregulata, utilitati in zona, teren neimprejmuit, acces la drum secundar neasfaltat.	76,92	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, str. Calea Barladului, nr.96	periferie	Teren intravilan, S = 450,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata regulata, utilitati in zona, teren neimprejmuit, acces la drum servitute.	65,56	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. General Eremia Grigorescu	periferie	Teren intravilan, S = 993,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata neregulata, utilitati in zona, teren neimprejmuit, acces la drum secundar neasfaltat.	77,54	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Triumfului	periferie	Teren intravilan, S = 800,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata neregulata, utilitati in zona, teren neimprejmuit, acces la drum secundar asfaltat, deschidere-30ml	69,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, str. Serbanesti	periferie	Teren intravilan, S = 300,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata neregulata, utilitati pe teren-apa si canalizare, teren neimprejmuit, acces la drum secundar neasfaltat.	76,00	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Muncii, nr. 25, cartier Serbanesti	periferica	Teren intravilan, S = 1020,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata neregulata, toate utilitatile pe teren, teren neimprejmuit, acces la drum secundar asfaltat.	57,00	oferta de vanzare
7.	Mun. Bacau, str. Siretului, cartier Serbanesti	periferie	Teren intravilan, S = 400,00mp, liber la constructii, utilizare amplasament nelimitata, suprafata neregulata, toate utilitatile pe teren, teren neimprejmuit, acces la drum secundar asfaltat.	65,00	oferta de vanzare

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

Analizand ofertele existente pe piata la momentul evaluarii, se constata ca pentru terenurile din zona periferica a municipiului Bacau, unde este localizat si subiectul, pretul/mp se situeaza in intervalul 65 – 80 euro/mp, marja de negociere fiind de aproximativ 10%, preturile variind direct proportional in functie de amplasament, utilitati, suprafata, acces si forma.

In cazul terenului analizat spre evaluare, lipsa accesului la proprietate si utilizarea limitata a amplasamentului, converg spre o scadere semnificativa a pretului de tranzactionare.



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 chiriile 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 negăsind date relevante pe piața 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 liber. Ținând seama de faptul ca proprietatea evaluata are o suprafata relativ mica, insuficienta pentru dezvoltarea unei constructii independente, nu are acces direct la un drum 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 cu un caracter preponderant rezidential de tipul caselor/vilelor, precum si de caracteristicile fizice a proprietatii imobiliare ce il limiteaza din punct de vedere al utilizarii, a fost analizata proprietatea imobiliara, ca teren cu destinatie rezidentiala, pentru extinderea si/sau modernizarea unei locuinte din imediata vecinatate a proprietatii evaluate.

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

- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona rezidentiala al municipiului;
- utilizarea, indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari rezidentiale;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spatii rezidentiale, 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 rezidentiale de tipul caselor/vilelor;

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 spatiu rezidential.

Așadar, CMBU pentru proprietatea evaluata este de teren cu destinatie rezidentiala, pentru extindere si/sau modernizare a unei locuinte din imediata vecinatate.

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
 - o 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. General Eremia Grigorescu, nr. 62, Cartier Serbanesti, acces prin intermediul unui drum secundar neasfaltat, in suprafata de 520,00 mp, cu o forma regulata, imprejmuit, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 76,92 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, Calea Barladului, nr. 96, Cartier Serbanesti, acces prin intermediul unui drum de servitute, in suprafata de 450,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 65,56 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. General Eremia Grigorescu, Cartier Serbanesti, acces prin intermediul unui drum secundar neasfaltat, in suprafata de 993,00 mp, cu o forma neregulata, neimprejmuit, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 77,54 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile 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 cu un procent de $\pm 5\%$, fiind amplasate inferior/superior 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 (proprietatea subiect fiind amplasata intr-o zona fara acces la un drum public), astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent cuprins intre 10% si 25%, avand un acces superior subiectului.
4. Utilizarea amplasamentului influenteaza valoarea proprietatii. Astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%, fiind superioare subiectului, avand utilizare nelimitata.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Astfel comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioara subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, 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:

$V_{\text{teren}} - 54,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, FN} = 10.628,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} - 54,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, FN} = 2.160,00 \text{ euro (40,00 euro/mp)}$

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 plată 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	2.160,00	25	300	54,00	0,13	0,66

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 concesionarii.

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 ca 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 piață a proprietății imobiliare, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesionarii.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. COLONEL NICOLAE DRAGHICI, JUD. BACAU

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:

Vredeventa lunara – teren = 54,00 mp - Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, FN = 0,66 lei/mp, respectiv

Vredeventa lunara – teren = 54,00 mp - Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici = 0,13 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 evaluarea 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

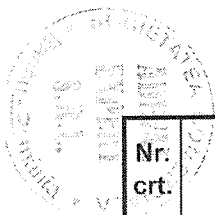
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR



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. COL. NICOLAE DRAGHICI



Nr. crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	Valoare estimata (euro/mp)
1	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, NC 89494	54,00	Abordarea prin piata	10.628	2.160	40

VALOARE TEREN MUN. BACAU, STR. COL. NICOLAE DRAGHICI, UD. BACAU,
ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Loc. Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, Nr. Cadastral 89494	Loc. Bacau, str. General Eremia Grigorescu, 52	Loc. Bacau, str. Calea Barladului, nr.96	Loc. Bacau, str. General Eremia Grigorescu
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		76,92	65,56	77,54
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		76,92	65,56	77,54
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		76,92	65,56	77,54
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		76,92	65,56	77,54
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		69,23	59,00	69,79
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		69,23	59,00	69,79
Corectii pentru:				
Amplasament	Loc. Bacau, str. Colonel Nicolae Draghici, Nr. Cadastral 89494	mai slab	mai bun	mai bun
Corectie		5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoare corectie		3,46	-2,95	-3,49
Suprafata teren proprietate (mp)	54,00	520,00	450,00	993,00
Corectie		-4,66	-3,96	-9,39
Valoare corectie		-4,66	-3,96	-9,39
Acces	fara acces	drum secundar neasfaltat	drum servitute	drum secundar neasfaltat
Corectie		-25,00%	-10,00%	-25,00%
Valoare corectie		-17,31	-5,90	-17,45
Utilizare amplasament	limitata	nelimitata	nelimitata	nelimitata
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoare corectie		-6,92	-5,90	-6,98
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	regulata	regulata	regulata	neregulata
Corectie		0,00%	0,00%	10,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	6,98
Alte dotari	nu	teren imprejmuit	teren neimprejmuit	teren neimprejmuit
Corectie		-4,06	0,00	0,00
Valoare corectie		-4,06	0,00	0,00
TOTAL CORECTII		-29,49	-18,71	-30,33
PRET CORECTAT		39,74	40,29	39,46
Numar corectii		6	5	6
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit		40,00		
Valoare teren (euro) rotunjit		2.160,00		
Valoare totala teren (lei) rotunjit		10.628,00		



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;

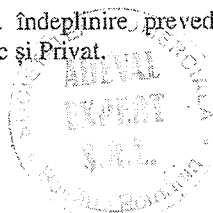
3. teren curți construcții în suprafață de 54,25 m.p., situat în municipiul Bacău, str.Colonel Nicolae Drăghici f.nr., în valoare de 7.776 lei, cu destinația extindere construcție, delimitat conform planului de situație, Anexa nr.3, parte integrantă din prezenta hotărâre;

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.

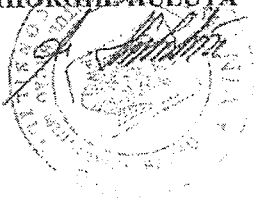
Art.2. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.



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 HULUTĂ**



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

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

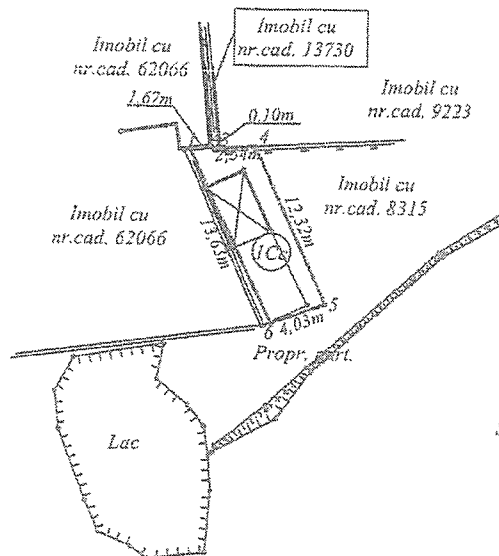
N.O.P.,C.S./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
89494	54	Mun. Bacau, Str. Colonel N. Draghici, jud. Bacau
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Bacau



Sistem de proiectie X, Y STEREO 70
Sistem de referinta altimetric Marea Neagra

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	54	Teren delimitat prin gard din beton si prin gard din lemn cu fundatie din beton pe latura de nord
		54	
Total			

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

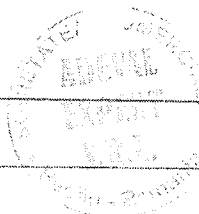
Suprafata totala masurata a imobilului = 54 m.p.

Suprafata din act = 54,25 m.p.

Executant: SC GEO POINT EXPERT SRL Certificat de autorizare seria RO-B-J Nr.1689 PF Autorizata ing. Lucian DRAGOMIRESCU Certificat de autorizare seria RO-BC-F Nr.2454 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: decembrie 2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data ..Andreea Gumeniuc Stampila BCPI
---	---

Lucian
Dragomirescu

Lucian Dragomirescu
ANCP: A, B, 2454
2022.12.19 09:53:39
+02'00'





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89494 Bacău

Nr. cerere	94237
Ziua	19
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100122072307



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Colonel Nicolae Draghici, Jud. Bacău

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89494	54	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
94237 / 19/12/2022		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 284, din 30/06/2022 emis de Consiliul Local al municipiului Bacău; Act Administrativ nr. 206915, din 08/12/2022 emis de Municipiul Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

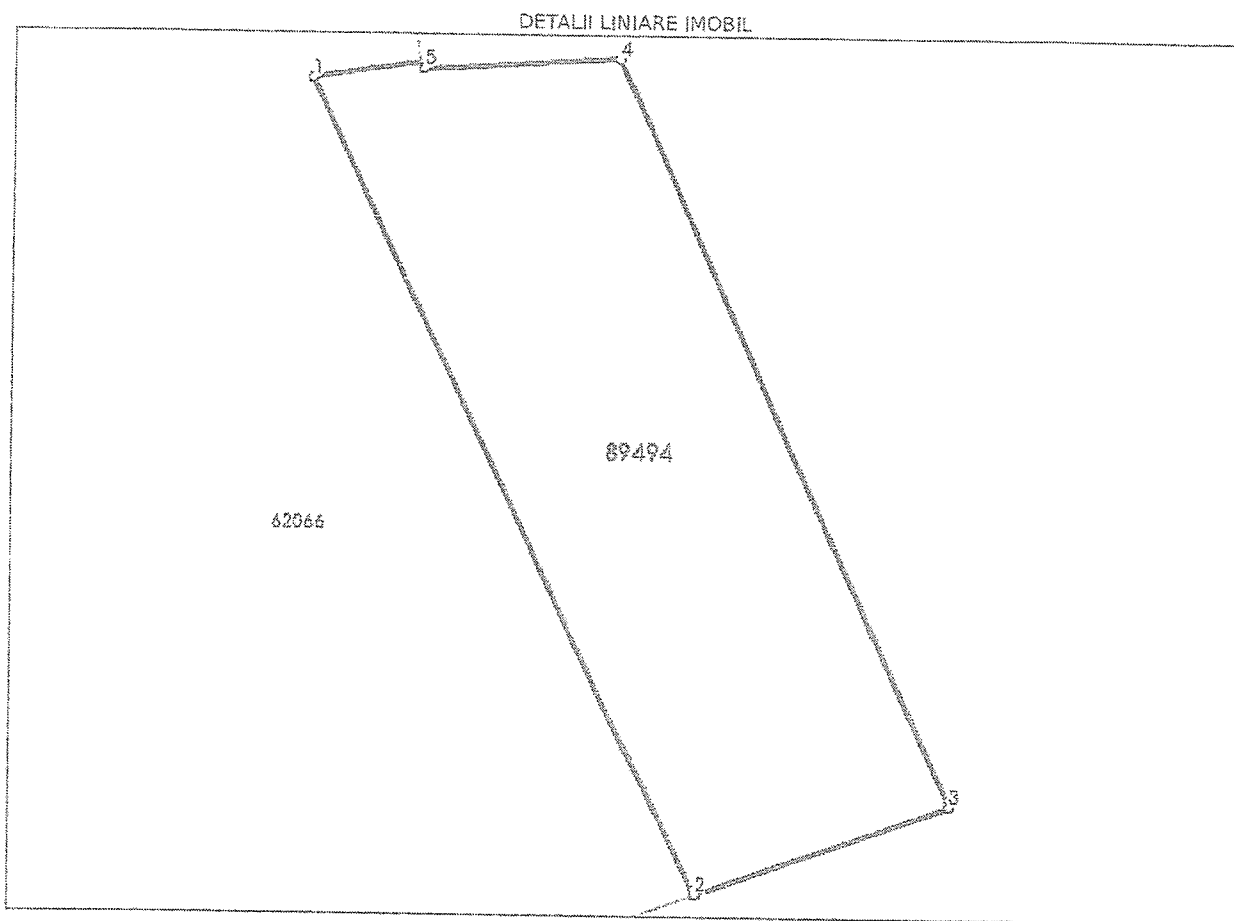
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89494	54	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



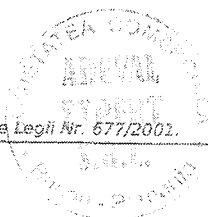
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	54	-	-	-	teren delimitat prin gard din beton și prin gard din lemn cu fundație din beton pe latura de nord

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.627
2	3	4.025
3	4	12.325
4	5	2.954
5	6	0.104
6	1	1.668



*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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 dezbaterrea 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. 211.

Data soluționării,
22-12-2022

Asistent Registrator,
Mihaela-Claudia DARIE

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100122072307

Incheiere Nr. 94237 / 19-12-2022



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

Dosarul nr. 94237 / 19-12-2022

INCHEIERE Nr. 94237

Registrator: EMILIA PALĂR

Asistent: Mihaela-Claudia DARIE

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BACĂU domiciliat în Loc. Bacău, Calea Marasesti,
Nr. 6, Jud. Bacău privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea
funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.hotărârea nr 284/30-06-2022 emis de Consiliul Local al municipiului Bacău;
-Act Administrativ nr.206915/08-12-2022 emis de Municipiul 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 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 89494

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea
MUNICIPIUL BACĂU, - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 89494 UAT Bacău;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BACĂU

DRAGOMIRESCU LUCIAN

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

Data soluționării,

23-12-2022

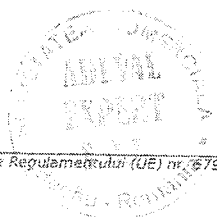
Registrator,

EMILIA PALĂR

Asistent Registrator,

Mihaela-Claudia DARIE

*) 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 ODG Nr. 700/2014.



Comparabile folosite



Comparabile folosite

The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there's a navigation bar with a search icon, a home icon, and a list icon. Below the navigation bar, there's a large image of a house with a garden. To the right of the image, there's a sidebar with the following information:

- PRIVAT** (Private)
- Anka** (Agent)
- Pe Oia din februarie 2017** (On Oia since February 2017)
- Activitată 26 aprilie 2023** (Activity 26 April 2023)
- 077 024 1485** (Phone number)
- Trimite mesaj** (Send message button)
- Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >** (More ads from this seller >)
- LOCALIZARE** (Location)
- Bacau, Bacau** (Location: Bacau, Bacau)
- DREPTURILE CONSUMATORILOR** (Consumer Rights)
- Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.** (This ad was published by a private seller.)
- Ce urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu** (Consequently, the laws regarding consumer rights do not)
- Arată mai multe >** (Show more >)

Prostă 25 aprilie 2023

Vand teren , Serbanesti

40 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica	Extravilan / intravilan: intravilan	Suprafata utila: 520 mp
-----------------	-------------------------------------	-------------------------

(P) Garant! BBVA Credite de Consum: [aplica acum!](#)

DESCRIERE

Vand teren intravilan.in Serbanesti .520 mp.,strada General Eremia Grigorescu.nr 62 .
Dimensiunile sale sunt :
Latime:20 m.
Lungimea :26m
Terenul nu are utilitati,ciar sunt in imediata apropiere.
Cartier linistit,vecini buni si seriosi.
In apropierea lui se afla si Lacul Serbanesti,si padurea,deci perfect pentru cei ce iubesc linistea si natura .
Pretul este de 40.000€
Pentru mai multe detalii , mă puteți contacta,sau chiar sa va duceti sa il vedeti .

Prosta: 20 aprilie 2023

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmează legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▼

Publicitate

PUBLICITATE

Anunțuri de Google

No advertising

De ce să alegem acest anunț? >

PUBLICITATE

10 15/6/2019 Vizualizat în 1260

Reportează

Știi că hipertensiunea

Comparabile folosite

imobiliare.ro

Aruncun imobiliare > Terenuri construite de vanzare > Terenuri construite de vanzare in Bacau > zona C-lee Barladului > Teren intravilan pe Calea Barladului/Bacau de vanzare

Teren intravilan pe Calea Barladului/Bacau de vanzare

Bacau, zona Calea Barladului - Vaziharta

29.500 €

Proprietate intermediata exclusiv

Salveaza

Ionut Serbu
Agent
RE/MAX GOLD

0783 ...
vaziharta

Cere detalii prin email

Placinta

Suprafata

Tipul

Stare

Modul de contact

Evaluare

Modul de contact

Sunt de acord cu termenii si conditiile

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro

Terenuri construite de vanzare > Terenuri construite de vanzare in Bacau > zona C-lee Barladului > Teren intravilan pe Calea Barladului/Bacau de vanzare

Teren intravilan pe Calea Barladului/Bacau de vanzare

Bacau, zona Calea Barladului - Vaziharta

29.500 €

Proprietate intermediata exclusiv

Salveaza

Ionut Serbu
Agent
RE/MAX GOLD

0783 ...
vaziharta

Cere detalii prin email

Placinta

Suprafata

Tipul

Stare

Modul de contact

Evaluare

Modul de contact

Sunt de acord cu termenii si conditiile

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Comparabile folosite

Teren intravilan pe Calea Benaclului/Bacau de vanzare

Bacau - zona Calea Benaclului - inchiriere

Salveaza

0753 121 033

Descriere

Va propunem exclusivitate un teren situat in Bacau, pe Calea Benaclului la numarul 96.

Lot de teren in suprafata de 450 mp, avand drum de servitude, ideal pentru constructia de casa individuala. In pret sunt incluse si avizele necesare in vederea constructiei plus proiectul pentru casa.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati!

Specificatii

ID Agent: NBS55104D	Actualizat in: 23 Oct 2023
Suprafata teren:	450 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	23.55 m
Nr. fronturi:	1
Largime drum acces:	6 m

Notițe

[Acasa](#)
[Despre Noi](#)
[Misiune si valori](#)
[Investitii](#)
[Suplimentar](#)
[Medicai](#)
[Restaurare](#)
[Bani](#)
[Recrutare](#)
[Parteneri](#)

0783 123 456

NUMER DE CONTACT

Cere detalii prin email

Moto pentru contact

Bani nou

Sunt o persoana interesata de achizitie

LOTUL 2
 S=700 mp

LOTUL 5
 DRUM IN INOVIETARE
 S=438 mp

LOTUL 3
 S=781 mp

15102
 15101
 15103
 15104
 15105
 15106
 15107
 15108
 15109
 15110
 15111
 15112
 15113
 15114
 15115
 15116
 15117
 15118
 15119
 15120
 15121
 15122
 15123
 15124
 15125
 15126
 15127
 15128
 15129
 15130
 15131
 15132
 15133
 15134
 15135
 15136
 15137
 15138
 15139
 15140
 15141
 15142
 15143
 15144
 15145
 15146
 15147
 15148
 15149
 15150
 15151
 15152
 15153
 15154
 15155
 15156
 15157
 15158
 15159
 15160
 15161
 15162
 15163
 15164
 15165
 15166
 15167
 15168
 15169
 15170
 15171
 15172
 15173
 15174
 15175
 15176
 15177
 15178
 15179
 15180
 15181
 15182
 15183
 15184
 15185
 15186
 15187
 15188
 15189
 15190
 15191
 15192
 15193
 15194
 15195
 15196
 15197
 15198
 15199
 15200

35

Comparabile folosite

Teren intravilan 993 mp, Bacau X +

lojimate.ro

Autentificare Creare Cont

Teren intravilan 993 mp, Bacau

Bacau, Bacau

77.000 EUR

Sandu Iacob

0722341234

TRIMITE MESAJ

SAFARA ANUNTUL

zalando

Vas mare mult...

Zona Serbanesti **Tip teren** Teren constructii

Clasificare teren Intravilan **Suprafata teren (mp)** 993

Utilitati Nu

Acquisitiune

Cauti un teren intravilan intr-o zona foarte buna?
Iti propun spre achizitionare 993 mp in Bacau, cartierul Serbanesti.

Teren intravilan 993 mp, Bacau X +

lojimate.ro

Autentificare Creare Cont

Teren intravilan 993 mp, Bacau

Bacau, Bacau

Sandu Iacob

0722341234

TRIMITE MESAJ

SAFARA ANUNTUL

Adresa pe Google

Zona Serbanesti **Tip teren** Teren constructii

Clasificare teren Intravilan **Suprafata teren (mp)** 993

Utilitati Nu

Acquisitiune

Cauti un teren intravilan intr-o zona foarte buna?
Iti propun spre achizitionare 993 mp in Bacau, cartierul Serbanesti.

Publicat prin **HomeZZ.ro**, vezi anuntul complet [Aici](#)

STATUL ROMANIA
Județul Bacău
Căminul Fiscal
Bacău

Comparabile folosite

Teren intravilan 993 mp - Bacau

lojumate.ro

Autentificare Creare cont

ADAGĂ LA FAVORITE

Sandu Iacob
Agent

0722391134

0722391134

ADAGĂ LA FAVORITE

Salvează anunțul

Anunț de fotografie

0722391134

De la te afliți odată cu noi

Zone

Obstacole teren

Ușor

Serbanesti

Intravilan

Nu

Tip teren

Sau afliți teren (m²)

993

Teren construcții

0722391134

Cauti un teren intravilan intr-o zona foarte buna?

Iti propun spre achizitionare 993 mp in Bacau, cartierul Serbanesti.

Publicat pe [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet aici

5 marcișuri în afișaj

Teren intravilan 993 mp - Bacau

homezz.ro

Autentificare Creare cont

ADAGĂ LA FAVORITE

77.000 EUR

0722391134

0722391134

ADAGĂ LA FAVORITE

Salvează anunțul

Anunț de fotografie

0722391134

De la te afliți odată cu noi

Zone

Obstacole teren

Ușor

Serbanesti

Intravilan

Nu

Tip teren

Sau afliți teren (m²)

993

Teren construcții

0722391134

Cauti un teren intravilan intr-o zona foarte buna?

Iti propun spre achizitionare 993 mp in Bacau, cartierul Serbanesti.

Publicat pe [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet aici

5 marcișuri în afișaj

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă

Miercuri 10 Mar

Joi 11 Mar

Vineri 12 Mar

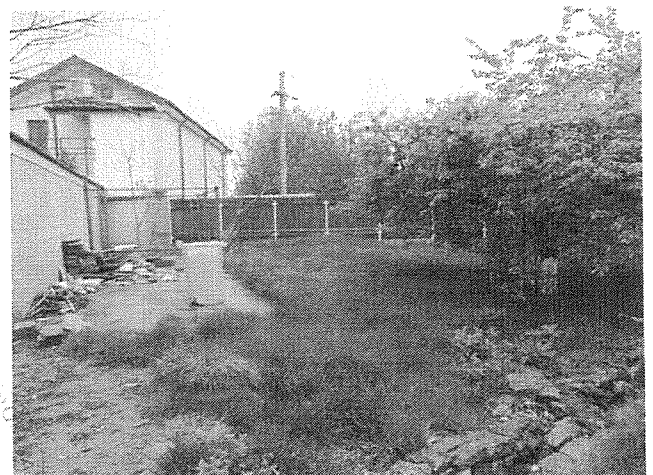
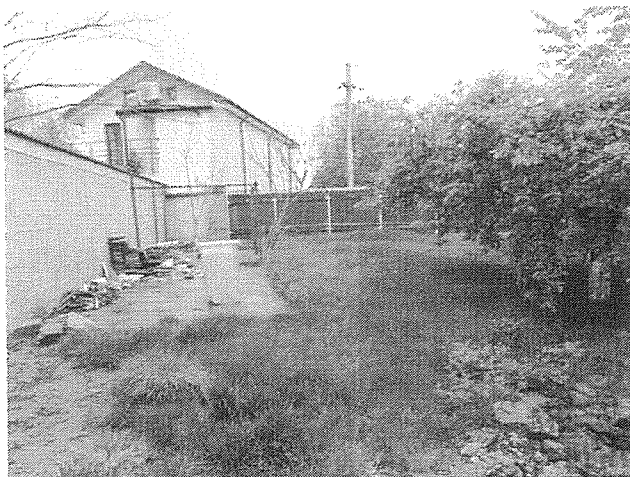
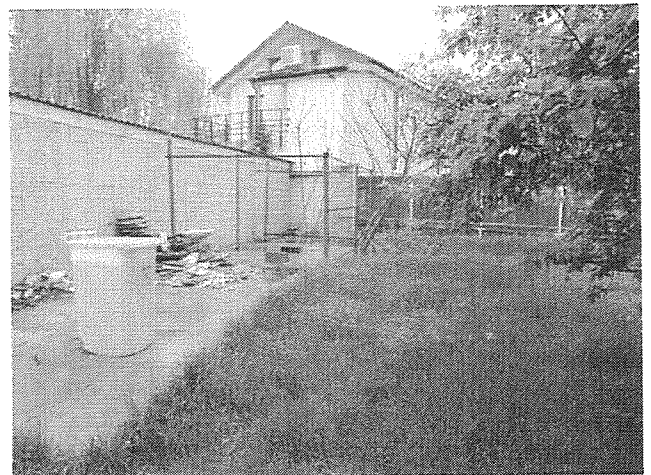
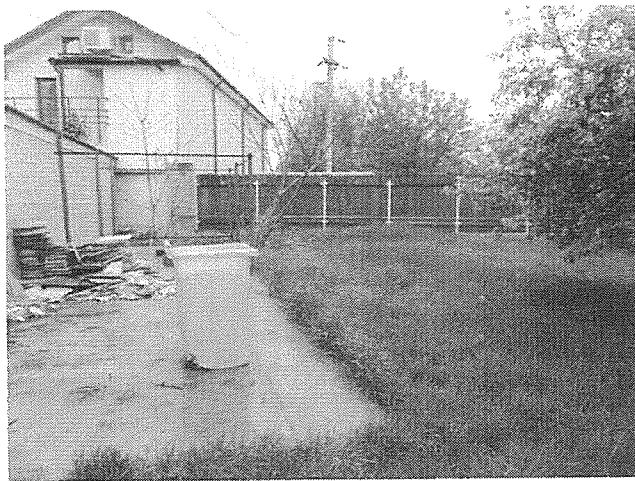
Sâmbătă 13 Mar

37

Harta comparabile



Foto proprietate evaluata



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR.3
LA HOTĂRÂREA NR.202 DIN 31.05.2023

CONTRACT DE CONCESIONARE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIR



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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Barțașu

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. _____, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si _____, cu domiciliul/sediul in judetul _____, Municipiul _____, Str. _____, legitimata cu _____/inamtriculata la Registrul Comertului sub nr. _____, Cod Unic de Inregistrare _____, reprezentata de _____, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 13(1), art. 15, lit. "e" si 28(1) din Legea nr. 50/1991, republicata, actualizata si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. _____ din _____ 2023, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, in suprafata de **54,25 mp**, situat in intravilanul Municipiului Bacau, _____, inscris in cartea funciara nr. 89494 a **UAT Bacau**, avand numar cadastral 89494.

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**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv _____.

Art. 4 - Contractul de concesiune inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, respectiv _____, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioada determinata, functie de legislatia in domeniu, cu acordul partilor.

In masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de **427,68 lei/an (patrusutedouăzeci și șapte lei și șasezecișiopt bani) lei/an**, reprezentand taxa anuala de concesiune.

Art. 6 - Redeventa se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau sau a legislatiei fiscale in vigoare, aplicabile la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 - Plata anuala a redeventei se poate face in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din quantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana 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, Inspectie 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), concesionarea 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 efectuata 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 concesionat 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 concesionat), 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 concesionat in suprafata de 54,25 mp. – 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.

Actele 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 conținute 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 **54,25 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,

CONCESIONAR,

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECȚIA JURIDICĂ

ARHITECT ȘEF

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