



*România*  
*Județul Bacău*  
*Consiliul Local al Municipiului Bacău*

**HOTĂRÂREA NR. 71 DIN 28.02.2023**

**privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Ion Luca Caragiale, nr.1, în suprafață de 10 m.p.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.02.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa nr. 144/30.01.2023 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la UAT Bacău cu nr. 109961 /PM/01.02.2023, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2022;
- Referatul nr. 113252/10.02.2023 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Ion Luca Caragiale, nr.1, în suprafață de 10 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 114905/15.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 114908/1/15.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 114908/2/15.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 73/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 79/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 49/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 90/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196, alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART. 1** Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Ion Luca Caragiale, nr.1, având CF nr. 61878, nr.cadastral 61878 teren ocupat de o construcție - spațiu comercial, aflat în proprietatea soților STĂNICĂ ROXANA ELENA și STĂNICĂ DANIEL .

**ART. 2 (1)** - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 948 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C. CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Ion Luca Caragiale, nr.1, având CF nr. 61878, nr.cadastral 61878, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

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

**ART. 3 (1)** Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 2.400 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat ANEVAR - SC A.E.C. CONSULTING SRL, Arbănaș- Mocanu- Vasilică Dorin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**ADRIAN MOCANU**



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

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

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 948 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C.  
CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului  
proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 10 mp, situat în  
municipiul Bacău, str. Ion Luca Caragiale, nr.1**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Iulian-Ionel STAN**



**PRESEDINTE DE SEDINTA  
ADRIAN MOGANU**



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





## **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 61878, C.F. 61878  
BACAU, STR. I.L. CARAGIALE, NR. 1, JUD. BACAU  
– S = 10,00 MP –**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL BACAU**

**CLIENT:**

**U.A.T. BACAU**

**UTILIZATOR DESEMNAT:**

**U.A.T. BACAU**

**AUGUST 2022**



7

Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 61878, C.F. 61878, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 10,00 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile - terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat), amplasat in Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

Scopul evaluarii este vanzarea terenurilor supuse evaluarii in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind codul administrativ.

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

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

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

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

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



## SINTEZA EVALUARII

### Evaluator autorizat:

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

### Clientul evaluarii:

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

### Proprietar:

MUNICIPIUL BACAU

### Utilizator desemnat:

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

### Subiectul evaluat:

Teren intravilan, N.C. 61878, C.F. 61878, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 10,00 mp, amplasat in Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

### Scopul evaluarii:

Vanzarea terenurilor supuse evaluarii in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind codul administrativ.

### Data evaluarii:

18.08.2022

### Curs valutar BNR la data evaluarii:

4,8793 lei/euro

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

### Rezultatul evaluarii

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

| Specificatie                                                                                 | Valoare propusa de evaluator |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|
|                                                                                              | lei                          | euro  |
| TEREN, N.C. 61878, C.F. 61878, S = 10,00 mp - Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau | 11.710                       | 2.400 |

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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



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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

**1.4. Obiectul evaluarii**

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 61878, C.F. 61878, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 10,00 mp, amplasat in Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

**1.5. Scopul evaluării**

Scopul evaluarii este vanzarea terenurilor supuse evaluarii in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind codul administrativ.

**1.6. Definirea valorii si data estimării**

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

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

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

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

**1.7. Modul de exprimare a valorii**

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

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

**1.8. Drepturile de proprietate evaluate**

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

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-l culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul



raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, HCL 157/2018, Extras de carte funciara, Contract de concesiune, Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

## Ipoteze speciale

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

- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

#### 1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizariilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### 1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

##### 1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din extrasul de carte funciara si planul de incadrare in zona);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

##### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

#### 1.12. Clauzele de neprivatate si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

### 2.2. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

#### 2.2.1. Situatiia juridica si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv hotararea nr. 157 din 27.04.2018 si extrasul de carte funciara 61878, imobilul apartine Municipiului Bacau.

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

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

#### 2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 61878, C.F. 61878, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 10,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau.

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

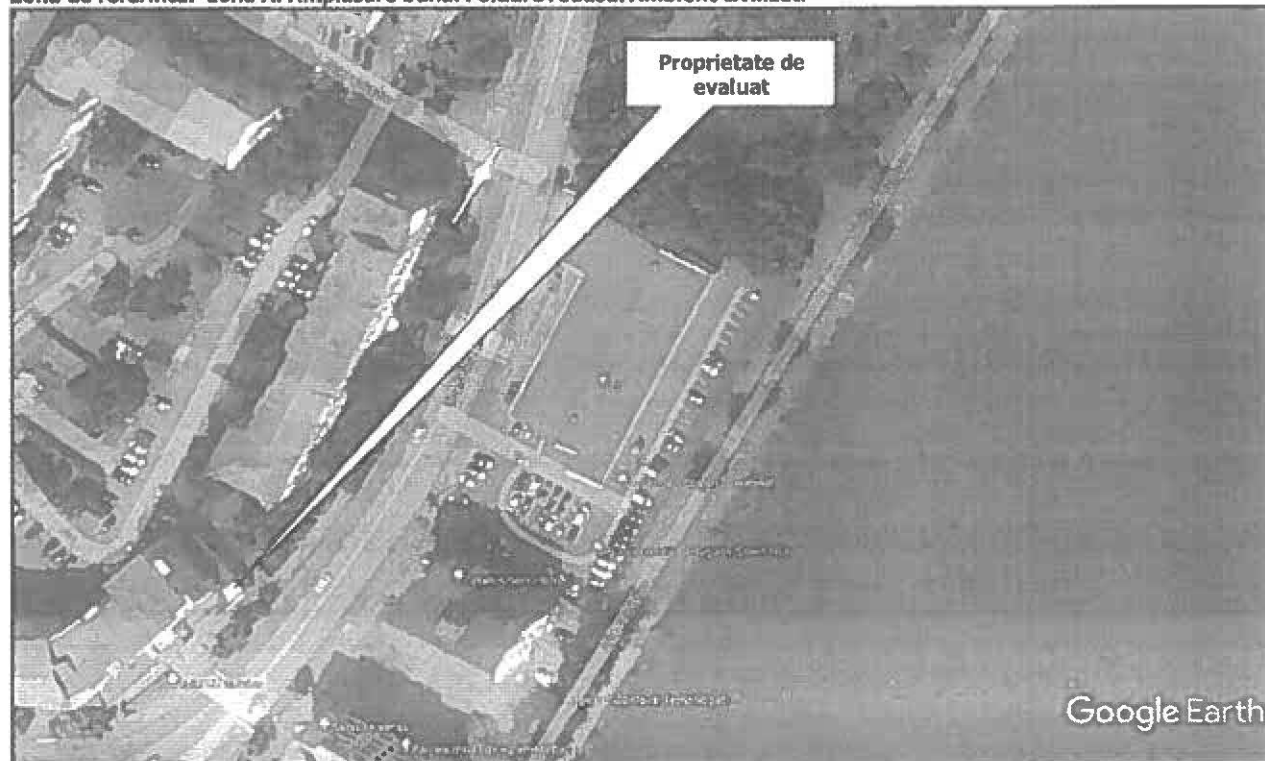
Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – I. L. Caragiale, Nufarului, 9 Mai;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

**Concluzie:**

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



## 2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construite, în suprafață de 10,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, este plan și are formă regulată. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție cu destinația de comerț utilizată de fostul concesionar S.C. MERLACOM S.R.L. și trecută în proprietatea actualului concesionar conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu încheierea de autentificare nr. 2497/06.08.2012, acesta având întabulat un drept de concesiune conform C.F. 61878. Accesul la proprietate se realizează din str. I. L. Caragiale.

### GALERIE FOTO



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată.

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive.

În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

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

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

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

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

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

## 2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț; uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

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

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

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

lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000).

De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

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

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

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

## Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

- caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a piete de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea piete imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 150 - 250 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

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

**COMPARABILĂ 1:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, zona 9 Mai-Precista, jud. Bacău, în suprafața totală de 1.083,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 226,22 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

**COMPARABILĂ 2:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, Catedrala Catolică, jud. Bacău, în suprafața totală de 300,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 255,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

**COMPARABILĂ 3:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. 9 Mai, jud. Bacău, în suprafața totală de 685,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 218,76 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

## Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de amplasamentul terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferentele de amplasament dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectate cu ajustari procentuale de  $\pm 5 \div 10\%$ ;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca de suprafata de  $\pm 500$  mp afecteaza pretul unitar cu  $\pm 3$  euro/mp;

Desfasurarea calculului si analiza relativa a terenului este prezentata in Anexa 1 la raportul de evaluare.

## CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

### 4.1. Estimarea valorii finale

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

| Specificatie                                                                                        | Valoare propusa de evaluator |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                                                                                     | lei                          | euro         |
| <b>TEREN, N.C. 61878, C.F. 61878, S = 10,00 mp - Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau</b> | <b>11.710</b>                | <b>2.400</b> |

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru stabilirea pretului de vanzare in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor mentionate.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.** Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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

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



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



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

| Elemente de comparatie                      | Subiect                                        | Comparabila 1                          | Comparabila 2                         | Comparabila 3                 |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Adresa                                      | Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau | Bacau, zona 9 Mai-Precista, jud. Bacau | Bacau, Catedrala Catolica, jud. Bacau | Bacau, str. 9 Mai, jud. Bacau |
| Numar cadastral/Carte Funciara              | N.C. 61878 / C.F. 61878                        |                                        |                                       |                               |
| Provenienta Informatii comparabile          |                                                | oburo                                  | oburo                                 | homezz.ro                     |
| Pret de vanzare (euro/mp)                   |                                                | 226,22                                 | 255,00                                | 218,76                        |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)    |                                                | oferta de vanzare                      | oferta de vanzare                     | oferta de vanzare             |
| Ajustare (%)                                |                                                | -2,00%                                 | -2,00%                                | -2,00%                        |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | -4,52                                  | -5,10                                 | -4,38                         |
| Pret ajustat (euro)                         |                                                | 221,70                                 | 249,90                                | 214,38                        |
| Dreptul de proprietate transmis             | absolut                                        | absolut                                | absolut                               | absolut                       |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Conditii de finantare                       | plata integrala                                | plata integrala                        | plata integrala                       | plata integrala               |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Conditii de vanzare                         | de piata                                       | de piata                               | de piata                              | de piata                      |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare  | nu e cazul                                     | nu e cazul                             | nu e cazul                            | nu e cazul                    |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Conditii de plata                           | data evaluarii                                 | valabil la data evaluarii              | valabil la data evaluarii             | valabil la data evaluarii     |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Pret ajustat (euro)                         |                                                | 221,70                                 | 249,90                                | 214,38                        |
| <b>Ajustari pentru:</b>                     |                                                |                                        |                                       |                               |
| Amplasament                                 | Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 1, jud. Bacau | putin mai slab                         | putin mai bun                         | mai slab                      |
| Ajustare (%)                                |                                                | 5,00%                                  | -5,00%                                | 10,00%                        |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 11,08                                  | -12,50                                | 21,44                         |
| Suprafata teren proprietate (mp)            | 10,00                                          | 1.083,00                               | 300,00                                | 685,00                        |
| Ajustare                                    |                                                | 6,44                                   | 1,74                                  | 4,05                          |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 6,44                                   | 1,74                                  | 4,05                          |
| Tip teren/ categoria de folosinta           | intravilan/ CC                                 | intravilan/ CC                         | intravilan/ CC                        | intravilan/ CC                |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 0,00                                   | 0,00                                  | 0,00                          |
| Restricții de construire                    | fara                                           | liber                                  | liber                                 | liber                         |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 0,00                                   | 0,00                                  | 0,00                          |
| Forma terenului                             | regulata                                       | regulata                               | regulata                              | regulata                      |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 0,00                                   | 0,00                                  | 0,00                          |
| Utilitati                                   | toate utilitățile din zona                     | similar                                | similar                               | similar                       |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 0,00                                   | 0,00                                  | 0,00                          |
| Acces                                       | acces facil                                    | similar                                | similar                               | similar                       |
| Ajustare (%)                                |                                                | 0,00%                                  | 0,00%                                 | 0,00%                         |
| Ajustare valorica (euro)                    |                                                | 0,00                                   | 0,00                                  | 0,00                          |
| <b>TOTAL AJUSTARI</b>                       |                                                | <b>17,52</b>                           | <b>-10,76</b>                         | <b>25,49</b>                  |
| <b>Ajustare totala neta</b>                 |                                                | <b>17,52</b>                           | <b>-10,76</b>                         | <b>25,49</b>                  |
| <b>Ajustare totala bruta</b>                |                                                | <b>17,52</b>                           | <b>14,24</b>                          | <b>25,49</b>                  |
| Numar ajustari                              |                                                | 2                                      | 2                                     | 2                             |
| <b>PRET AJUSTAT</b>                         |                                                | <b>239,22</b>                          | <b>239,15</b>                         | <b>239,87</b>                 |
| C.T.B. / pret de vanzare/oferta             |                                                | 0,077                                  | 0,056                                 | 0,117                         |
| <b>PRET CORECTAT</b>                        |                                                | <b>239,22</b>                          | <b>239,15</b>                         | <b>239,87</b>                 |
| <b>Valoare unitara teren_rotunjit</b>       |                                                | <b>240 € euro/mp</b>                   |                                       |                               |
| <b>Valoare totala teren (euro)_rotunjit</b> |                                                | <b>11.710 lei 2.400 €</b>              |                                       |                               |

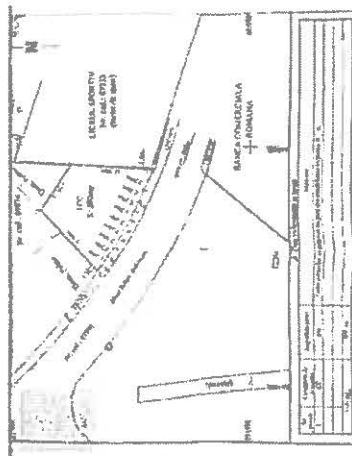


18

OLX

Imobiliare Bucuresti

Imobiliare Bucuresti



OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica

Bucuresti, Sector 1

Agentie: Eu imobiliare

Oferta de: Eu imobiliare

Interviu

76 500 €

Contact prin Stionariu

0751 575 643

Oferta de teren

Contur Imobiliare

in zona de no 7017

Agentie ultracentrala



Oferta/teren ultracentral 300 mp - catedrala catolica - Bucuresti

Suprafata utila: 300 mp

Compania Contur Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. M. Vitcuza) cu suprafata de 300 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

Posibilitatea terenului cu o deschidere stradala de 25 mp confera avantajul unei investitii pentru construirea unei cladiri care poate fi inchiriat ulterior cu un pret bun, datorita pozitiei ultracentrale cu iesire directa pe o strada cu trafic ridicat.

Utilitatile sunt la limita terenului, majoritatea bancilor importante sunt la cativa metri de teren iar mijloace de transport in comun sunt la doar 1 minut de mers pe jos.

Pret - 76500 euro - 255 E / mp

Pentru mai multe detalii apelati consultantii nostri la telefon 751 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Contur Imobiliare

Anuntul OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica este adaugat de pe Stionariu.



18

OLX

Imobiliare Bucuresti

Imobiliare Bucuresti



Teren ultracentral, str. 9 Mai - Precizia, 1083 MP

Bucuresti, Sector 1

Agentie: Eu imobiliare

Oferta de: Eu imobiliare

Interviu

Suprafata utila: 1083 mp

Compania Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. 9 Mai - Precizia) cu suprafata de 1083 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

Posibilitatea terenului cu o deschidere stradala de 25 mp confera avantajul unei investitii pentru construirea unei cladiri care poate fi inchiriat ulterior cu un pret bun, datorita pozitiei ultracentrale cu iesire directa pe o strada cu trafic ridicat.

Utilitatile sunt la limita terenului, majoritatea bancilor importante sunt la cativa metri de teren iar mijloace de transport in comun sunt la doar 1 minut de mers pe jos.

Pret - 76500 euro - 255 E / mp

Pentru mai multe detalii apelati consultantii nostri la telefon 751 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Contur Imobiliare

Anuntul OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica este adaugat de pe Stionariu.

Oferta/teren ultracentral 300 mp - catedrala catolica - Bucuresti

Suprafata utila: 300 mp

Compania Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. M. Vitcuza) cu suprafata de 300 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

Posibilitatea terenului cu o deschidere stradala de 25 mp confera avantajul unei investitii pentru construirea unei cladiri care poate fi inchiriat ulterior cu un pret bun, datorita pozitiei ultracentrale cu iesire directa pe o strada cu trafic ridicat.

Utilitatile sunt la limita terenului, majoritatea bancilor importante sunt la cativa metri de teren iar mijloace de transport in comun sunt la doar 1 minut de mers pe jos.

Pret - 76500 euro - 255 E / mp

Pentru mai multe detalii apelati consultantii nostri la telefon 751 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Contur Imobiliare

Anuntul OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica este adaugat de pe Stionariu.

Oferta de: Eu imobiliare

Interviu

Suprafata utila: 300 mp

Compania Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. M. Vitcuza) cu suprafata de 300 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

Posibilitatea terenului cu o deschidere stradala de 25 mp confera avantajul unei investitii pentru construirea unei cladiri care poate fi inchiriat ulterior cu un pret bun, datorita pozitiei ultracentrale cu iesire directa pe o strada cu trafic ridicat.

Utilitatile sunt la limita terenului, majoritatea bancilor importante sunt la cativa metri de teren iar mijloace de transport in comun sunt la doar 1 minut de mers pe jos.

Pret - 76500 euro - 255 E / mp

Pentru mai multe detalii apelati consultantii nostri la telefon 751 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Contur Imobiliare

Anuntul OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica este adaugat de pe Stionariu.

Oferta de: Eu imobiliare

Interviu

Suprafata utila: 300 mp

Compania Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. M. Vitcuza) cu suprafata de 300 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

Posibilitatea terenului cu o deschidere stradala de 25 mp confera avantajul unei investitii pentru construirea unei cladiri care poate fi inchiriat ulterior cu un pret bun, datorita pozitiei ultracentrale cu iesire directa pe o strada cu trafic ridicat.

Utilitatile sunt la limita terenului, majoritatea bancilor importante sunt la cativa metri de teren iar mijloace de transport in comun sunt la doar 1 minut de mers pe jos.

Pret - 76500 euro - 255 E / mp

Pentru mai multe detalii apelati consultantii nostri la telefon 751 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Contur Imobiliare

Anuntul OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica este adaugat de pe Stionariu.

Oferta de: Eu imobiliare

Interviu

Suprafata utila: 300 mp

Compania Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. M. Vitcuza) cu suprafata de 300 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

Posibilitatea terenului cu o deschidere stradala de 25 mp confera avantajul unei investitii pentru construirea unei cladiri care poate fi inchiriat ulterior cu un pret bun, datorita pozitiei ultracentrale cu iesire directa pe o strada cu trafic ridicat.

Utilitatile sunt la limita terenului, majoritatea bancilor importante sunt la cativa metri de teren iar mijloace de transport in comun sunt la doar 1 minut de mers pe jos.

Pret - 76500 euro - 255 E / mp

Pentru mai multe detalii apelati consultantii nostri la telefon 751 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Contur Imobiliare

Anuntul OCAZIE - Teren Ultracentral 300 mp - Catedrala Catolica este adaugat de pe Stionariu.

Oferta de: Eu imobiliare

Interviu

Suprafata utila: 300 mp

Compania Imobiliare Bucuresti ofera spre vanzare un teren situat in zona ultracentrala a orasului (str. M. Vitcuza) cu suprafata de 300 mp, cu regim teren curti-construcții si certificat de urbanism.

homeZZ.ro

Avantaj: 685mp ultracentral, str. 9 Mai, Bacau

149.850 EUR

0722374868

SAUVEZĂ ANUNȚUL

Aplicatia HomeZZ.ro

homeZZ.ro

Avantaj: 685mp ultracentral, str. 9 Mai, Bacau

149.850 EUR

0722374868

SAUVEZĂ ANUNȚUL

Aplicatia HomeZZ.ro



România  
Județul Bacău  
Consiliul Local al Municipiului Bacău

**HOTĂRĂREA NR. 157 DIN 27.04.2018**  
privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere:

- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
- Raportele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „r” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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

**ART.3.** Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.  
**ART. 4.** Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

*[Signature]*

157/27.04.2018

|      |   |                   |   |                    |                               |      |                                      |
|------|---|-------------------|---|--------------------|-------------------------------|------|--------------------------------------|
| 1817 | 0 | Teren             | 0 | destinatie comunit | S-27mp, str. Florilor nr. 12  | 2001 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1818 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-40mp, PIRE Central          | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1819 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1820 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1821 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1822 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1823 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1824 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1825 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1826 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1827 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1828 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1829 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1830 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1831 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |
| 1832 | 0 | Teren concesional | 0 | destinatie comunit | S-17mp, str. E.C. Pinar nr. 2 | 1990 | Donenul privat al municipiului Bacau |

ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU  
NR. 69.085 DIN 12.07.2017

# ACT ADITIONAL la contractul de concesiune nr. 68944 din 01.10.2012

INCHIEȚAT ÎNȚRE MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. COSMIN NECULA - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și D-NU STANICA DANIEL și STANICA ROXANA-ELENA, cu domiciliul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Castanilor, nr. 3, sc. C, ap. 1, posesorii C.I. serie X.C., nr. 779416, C.N.P. 1679921040101, respectiv X.C., nr. 779730, C.N.P. 2791020040038, în calitate de CONCESIONARI, pe de alta parte.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 25087 din 07.04.2017 prin care D-nii Stanica Daniel și Stanica Roxana-Elena solicita autorității executive a Municipiului Bacău modificarea destinației spațiului realizat pe terenul concesiunat în intravilanul Municipiului Bacău, str. I.L. Caragiale, nr. 1 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 193/29.05.2017 s-a încheiat prezentul

## ACT ADITIONAL

A. CAP. II, art. 1, alin. 2 din Contractul de Concesiune nr. 68944/01.10.2012, se modifică și se va avea următorul conținut:

CAP. II: OBIECTUL CONTRACTULUI  
Destinația terenului concesiunat va fi UTILIZAREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DEPOZITARE, REALIZAT DE CĂTRE FOȘTUL CONCESIONAR, S.C. MERLACOM S.R.L. ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 708/24.08.1994 ȘI TRECUT ÎN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 2497/06.08.2012 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC ZAHARIA-CIORCILĂ CARMEN.

B. - CAP. IV, art. 5 din Contractul de Concesiune nr. 68944 din 01.10.2012, se modifică începând cu data prezentei ACT ADITIONAL, după cum urmează:  
ART. 5 - Redvenite concesiunii care de 50% (cincisutezece) lei RON/an, reprezentând taxa anuală de concesiune, indexată la nivelul anului fiscal 2017.

C. - CAP. IV, ART. 7 din Contractul de Concesiune nr. 68944 din 01.10.2012, se modifică în consecință, începând cu data prezentei ACT ADITIONAL.

D. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 68944 din 01.10.2012, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL BACĂU  
prin  
PRIMAR,  
COSMIN NECULA

CONCESIONARI,  
STANICA DANIEL,  
STANICA ROXANA-ELENA

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, EC. VIERICĂ CLEMENTIN  
COMPARTIMENT IDENTITATE  
INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA  
DIRECȚIA JURIDICĂ, VIZAT LEGALITATEA  
INTOCMIT, IONICA MIHAILA

ACT ADITIONAL  
la contractul de concesiune nr. 68944 din 01.10.2012



ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017



NR. 69.085 DIN 12.07.2017

# ACT ADITIONAL NR. 2 la contractul de concesiune nr. 68944 din 01.10.2012, așa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 69085/17.07.2017

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

D-NU STANICA DANIEL și STANICA ROXANA-ELENA, cu domiciliul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Castanilor, nr. 3, sc. C, ap. 1, posesorii C.I. serie X.C., nr. 779416, C.N.P. 1679921040101, respectiv X.C., nr. 779730, C.N.P. 2791020040038, în calitate de CONCESIONARI, pe de alta parte.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 31617 din 11.07.2019 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 193/29.05.2017, s-a încheiat prezentul

## ACT ADITIONAL

A. CAP. III, Art. 4 din Contractul de Concesiune nr. 68944/01.10.2012, așa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 69085/17.07.2017, se modifică și se va avea următorul conținut:

"Durata concesiunii se prelungește cu 12 (doisprezece) ani și 6 (șase) luni începând de la data de 18.08.2019. Contractul de Concesiune încetează de drept la data de 18.02.2032."

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 68944/01.10.2012, așa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 69085/17.07.2017, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL BACĂU  
prin

PRIMAR,  
COSMIN NECULA

CONCESIONARI,  
STANICA DANIEL,  
STANICA ROXANA-ELENA

ACT ADITIONAL  
la contractul de concesiune nr. 68944 din 01.10.2012

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, EC. VIERICĂ CLEMENTIN  
COMPARTIMENT IDENTITATE  
INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA  
DIRECȚIA JURIDICĂ, VIZAT LEGALITATEA  
INTOCMIT, IONICA MIHAILA

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588755

ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU  
NR. 69.085 DIN 12.07.2017

# CONTRACT DE CONCESIUNARE

## I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și D-NU STANICA DANIEL și STANICA ROXANA-ELENA, cu domiciliul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Castanilor, nr. 3, sc. C, ap. 1, posesorii C.I. serie X.C., nr. 779416, C.N.P. 1679921040101, respectiv X.C., nr. 779730, C.N.P. 2791020040038, în calitate de CONCESIONARI, pe de alta parte.

În temeiul dispozițiilor art. 1315 - 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată și modificată, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 79 din 28.04.2001, prin care se mandatează Primarul Municipiului Bacău să încheie contracte de concesiune prin cesiune, pentru suprafețe de teren proprietate privată a Municipiului Bacău, pe care au ibă edificat construcții autorizate care s-au înscrisat, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIUNARE.

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 1 - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, STR. ION LUCA CARAGIALE, NR. 1, având suprafața de 10,30 mp, așa cum rezultă din planul de situație anexat. Descrierea terenului concesiunat va fi UTILIZAREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA COMERT, REALIZAT DE CĂTRE FOȘTUL CONCESIONAR, S.C. MERLACOM S.R.L. ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 708/24.08.1994 ȘI TRECUT ÎN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 2497/06.08.2012 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC ZAHARIA-CIORCILĂ CARMEN.

ART. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se preda de către concedent către noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesiunea contractului de concesiune nr. 14589 din 18.08.1994, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Bacău și S.C. MERLACOM S.R.L.

ART. 3 - În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de reținut - terenul concesiunat;
- b) bunuri de preluare - investiția realizată de concesionar;
- c) bunuri exceptiv - bunurile de inventar.

## III. TERMENUL CONTRACTULUI

ART. 4 - Durata concesiunii este de 6 (șase) ani, 10 (zece) luni și 11 (unsprezece) zile, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 01.10.2012.

Contractul de concesiune poate fi prelunge pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

## IV. PREȚUL CONCESIUNII

ART. 5 - Redvenite concesiunii este de 549 (cincisutezece și cincisuta) lei RON/an, așa cum rezultă din înscrisul contract de concesiune nr. 14589/18.08.1994, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Bacău și S.C. MERLACOM S.R.L.

10

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău sau a legislației fiscale în vigoare, aplicabilă la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Concedentul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 01.01.2013), garanția de concesiune în valoare de 549 lei RON, (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2012 este indexată.

#### V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin virament, din contul concesiionarului, nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ în contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 66121500205 XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău; - direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Art. 10 - Sumele anuale prevăzute în ART. 5 se plătesc în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 11 - Pentru întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobânzi și penalități calculate la suma datorată, conform legislației fiscale în vigoare la momentul calculării acestora, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, contractul de concesiune să fie reziliat.

#### VI. DREPTURILE PARTILOR

##### A. DREPTURILE CONCESSIONARULUI

Art. 12 - Concesiionarul are dreptul de a explora, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul cu care obiectul contractului de concesiune.

Art. 13 - Concesiionarul are dreptul de a încheia contracte cu terți pentru asigurarea și valorificarea exploatarei bunului și face obiectul concesiunii în condițiile legii, fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

##### B. DREPTURILE CONCESSIONARULUI

Art. 14 - Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionare, cu verificarea stadiului de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

La încheierea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de prelucrare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare - cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiune de decadență.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu o notificare prealabilă de 30 zile.

#### VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

##### A. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 15 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 16 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 17 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 18 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 19 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### B. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 20 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 21 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 22 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 23 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 24 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### C. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 25 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 26 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 27 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 28 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 29 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### D. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 30 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 31 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 32 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 33 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 34 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### E. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 35 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 36 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 37 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 38 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 39 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### F. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 40 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 41 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 42 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 43 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 44 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### G. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 45 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 46 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 47 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 48 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 49 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### H. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 50 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 51 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 52 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 53 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 54 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### I. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 55 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 56 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 57 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 58 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 59 - Concesiionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind fotoseria și conservarea patrimoniului, etc.).

##### J. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 60 - Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului cu care obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 61 - Concesiionarul este obligat să exploateze în mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 62 - Concesiionarul nu poate subconcediona bunul cu care obiectul concesiunii.

Art. 63 - Concesiionarul este obligat să plătească redevența la termenii stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 64 - La încheierea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de sarcini.

Art. 65 - La încheierea contractului de concesiune, concedentul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de prelucrare, prevăzute ca stare în curent de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cererii concedentului și manifestării intenției de a le dobândi.

Art. 66 - La încheierea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând faza majoră și cazul forței, concedentul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la prelucrarea acestora de către concedent.

Art. 67 - În cazul în care concedentul realizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 68 - Concedentul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita înlocuirea acestuia.

#### B. OBLIGAȚIILE CONCESSIONARULUI

Art. 69 - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui impediment de natură să inducă stingerea drepturilor concesionarului.

#### VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESSION

Art. 70 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în sens, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin decizie unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispoziția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionar sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin renunțare a unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul de cumpărare. În acest caz, în cazul în care concesiunea nu se precepe de lege,

g) în cazul de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

a) bunuri de retur - terenul concesionar;

b) bunuri de prelucrare - investițiile realizate de concesionar;

c) bunuri proprii - bunurile de inventar.

ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU  
NR. 66/2012, DIN 01.10.2012

#### PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astăzi, 01.10.2012, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidența Concesiunilor;
2. BRAȘOVEANU LILIANA - consilier, Serviciul Cadastru;
3. Serviciul Disciplină Urbanistică și în Construcții.

am procedat la predarea terenului în suprafața de 10,00 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. \_\_\_\_\_, care s-a dat în folosință pe baza CONTRACTULUI DE CONCESSIONARE NR. 66/2012, în baza CONTRACTULUI DE CONCESSIONARE NR. 66/2012.

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplină Urbanistică și în Construcții și unul pentru Biroul Urbanism, conform planului anexat,

AM PREDAT,  
MUNICIPIUL BACĂU  
Primar,

log. ROMEO STAVARACHE

COMISIA: 1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_

AM PRELUAT,

CONCEDENT  
MUNICIPIUL BACĂU  
primar

ING. ROMEO STAVARACHE

CONCESIONARII  
STANICA DANIEL  
STANICA ROXANA-ELENA

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, cc. CLEMENTINA VINELICA  
COMP. EVIDENȚA ÎNCASĂRI DEBITE  
cc. SIMONA PASCAN  
cc. LUCIA CARAGIALE  
COMP. EVIDENȚA CONCESSIONARI  
INTOCMIT: IONICA MIRELA



# MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. Denumirea lucrării: PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

2. Beneficiarul lucrării: S.C. "MERLACOM" S.R.L.  
Adresa: Municipiul Bacău, strada Alexandru cel Bun nr. 13, Bl. 13, Scara D, Ap.5

3. Executantul lucrării: ing. Ambăruș Dănuț  
Autorizația: nr. 96 din 2002

4. Obiectul lucrării  
Lucrarea se execută pentru stabilirea, prin măsurători topografice, a suprafeței de teren al corpului de proprietate situat în municipiul Bacău, strada I.L. Caragiale, nr.1 menționat în Contractul de Concesionare nr.14589 din 18.08.1994, teren situat în intravilanul municipiului Bacău.  
Pometru corpului de proprietate și coordonatele pe conturul acestuia sunt prezentate în planșele desenate și pe suport magnetic.  
Limita terenului au fost stabilite de către și în prezența beneficiarului, acestea fiind constituite din coturi ale construcțiilor existente.

5. Scopul lucrării:

La solicitarea beneficiarului s-au efectuat măsurători topografice în vederea determinării suprafeței de teren, real detruite de beneficiar, în scopul înscenării acestora în Registrul de Carte Funciară

6. Amplasamentul corpului de proprietate rezulată prin eșapire:

Corpul de proprietate are următorii vecini:

- la Nord: teren proprietate al Consiliului Local al Municipiului Bacău;
- la Est: teren proprietate al Consiliului Local al Municipiului Bacău;
- la Sud: Spațiu comercial;
- la Vest: Bloc nr. 13, Scara D, strada Alexandru cel Bun

7. Situația juridică a terenurilor supuse oilpelt:

Corpul de proprietate prezentat în PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE este situat în intravilanul municipiului Bacău, respectiv strada I.L. Caragiale, nr.1, conform Contractului de Concesionare nr.14589 din 18.08.1994.  
Suprafața totală de teren specificată în Contractul de Concesionare este de 10,00 mp, la măsurătorile executate fiind regăsită o suprafață totală de 10,00 mp

8. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Măsurătorile pe teren au fost executate cu stația totală de topografie LEICA Tc 307. Planul de amplasament și delimitare a fost executat în sistem de proiectie Stereografică 1970, scara planului de delimitare fiind 1:500.  
Raportarea punctelor și calculul suprafețelor de teren au fost efectuate în sistem asistat de calculatoare prin utilizarea programului de calcul CIVILCAD 2000.  
Etapă de cartografiere și editare a planurilor topografice au fost realizate prin utilizarea programului AutoCAD 2000.  
Pentru efectuarea măsurătorilor s-au folosit repere topografice existente în zona amplasamentului, respectiv borna "INSL", și borna "OASP", pe care se sprijină drumurile executate și prezenta în prezenta documentație

INTOCMIT,  
ing. Ambăruș Dănuț



Desenat de: C. Popescu

Desenat de: C. Popescu

## FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Strada I.L. Caragiale, nr.1, municipiul BACĂU.

Homologare: L-35-64-B-1-1-11  
Nr. sector cadastral  
Nr. cadastrel al corpului de proprietate  
Nr. carte funciara

| A. DATE REFERENTIALE LA TEREN |              |           |                                      | B. DATE REFERENTIALE LA CONSTRUCȚIE |                  |                                          |           | C. DATE REFERENTIALE LA PROPRIETAR |           |                |           |
|-------------------------------|--------------|-----------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|----------------|-----------|
| Nr. 1                         | Compartiment | Cod grupă | Suprafața în teren (m <sup>2</sup> ) | Nr. corp                            | Denumire         | Suprafața construcției (m <sup>2</sup> ) | Cod grupă | Nr. proprietar                     | Cod grupă | Nr. proprietar | Cod grupă |
| 1                             | CC           | 701       | 10,00                                | 1                                   | SPATIU COMERCIAL | 10,00                                    | CC        | 1                                  | 1         | 1              | 1         |
| TOTAL                         |              |           |                                      | TOTAL                               |                  |                                          |           | TOTAL                              |           |                |           |
| 10,00                         |              |           |                                      | 10,00                               |                  |                                          |           | 10,00                              |           |                |           |

Contract de Concesionare nr. 14589 din 18.08.1994  
Autorizație de Construcție nr. 1782/18.08.1994

Com: 10.00.2006

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
- Intravilan Sc. 1:500 -

Județul: BACĂU  
Unitatea administrativ-teritorială: BACĂU  
Codul SURUT: 20304  
Codul invecin: 2  
Amplasament: strada I.L. Caragiale, nr.1  
municipiul Bacău  
Nr. cadastrel corp de proprietate: 12348

Usuinaș proprietarului  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU  
(Concesionat: S.C. "MERLACOM" S.R.L. BACĂU)  
Sediu: strada Alexandru cel Bun nr. 13, scara D - ap. 5, municipiul BACĂU

PUNCTE PE CONTUR

| Nr. | Coordonate Stereografice 1970 |
|-----|-------------------------------|
|     | X(m) Y(m)                     |
| 1   | 64681,891 64731,000           |
| 2   | 64681,891 64731,000           |
| 3   | 64681,891 64731,000           |
| 4   | 64681,891 64731,000           |
| 5   | 64681,891 64731,000           |

Suprafața totală = 10,00 mp

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Intocmit: Ambăruș Dănuț  
Sezonare: 10/10/2006  
DATA: Iunie 2006

OFICIUL DE CADASTRU, SI PUBLICITATE IMOBILIARA BACĂU  
Recepționat: