



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 74 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 P+1, situat în municipiul Bacău, str. Izvoare, nr. 105 în suprafață de 69,50 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. 113167/10.02.2023 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 P+1, situat în municipiul Bacău, str. Izvoare, nr. 105 în suprafață de 69,50 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.115222/16.02.2023 ;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 115223/1/16.02.2023;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 115223/2/16.02.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 76/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 82/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 52/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 93/27.02.2023 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 69,50 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Izvoare, nr. 105, având CF nr.66891, nr. cadastral 9868, teren ocupat de o construcție-spațiu comercial P+1, aflat în proprietatea domnilor FARCAS LUCIAN, FARCAȘ ANGELA ȘI PAL ERONIM, PAL ELENA.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 881/12.09.2022 elaborat de SC A.E.C Consulting S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului prevăzut la art. 1, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 3.475 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, likely belonging to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

RAPORT de EVALUARE

nr. 881 din 12.09.2022

elaborat de S.C. A.E.C. CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 69,50 mp, situat în municipiul Bacău, Izvoare, nr.105, având CF nr.66891, nr.cadastral 9868

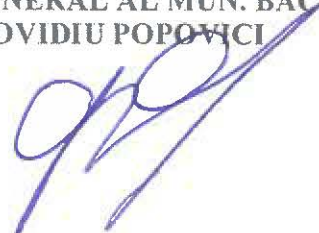
**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 9868, C.F. 66891
BACAU, BACAU, STR. IZVOARE, NR. 105, JUD. BACAU
– S = 69,50 MP –**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 9868, C.F. 66891, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 69,50 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. Izvoare, nr. 105, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

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

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

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 18.08.2022.

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru 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. 7, jud. Bacau

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 7, jud. Bacau

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 9868, C.F. 66891, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 69,50 mp, amplasat in Bacau, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacau, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

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

Data evaluarii: 18.08.2022

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

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

Rezultatul evaluarii

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 9868, C.F. 66891, S = 69,50 mp - Bacau, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacau	16.960	3.475

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



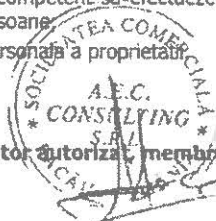
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR 2022
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 9868, C.F. 66891, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 69,50 mp, amplasat in Bacau, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

1.5. Scopul evaluării

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

- Conform SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, 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 evaluării si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiile 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 dispozitie de catre client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacau.



Bacau, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Fisa cotrului de proprietate. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii.

Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacau, 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 specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca i se aplica 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 si din discuțiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- 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 considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, respectând prevederile legale de plată;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, 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 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;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 18.08.2022. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de către proprietar/utilizatorul desemnat;

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

1.10. Declarația conformității cu SEV

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

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

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informații colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de neprivatizare și responsabilitatea către terți

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv hotărârea nr. 157 din 27.04.2018 și extrasul de carte funciara, imobilul aparține Municipiului Bacău.

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

2.3. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 9868, C.F. 66891, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 69,50 mp, amplasat în zona D a orașului Bacău, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacău, jud. Bacău.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și parțial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

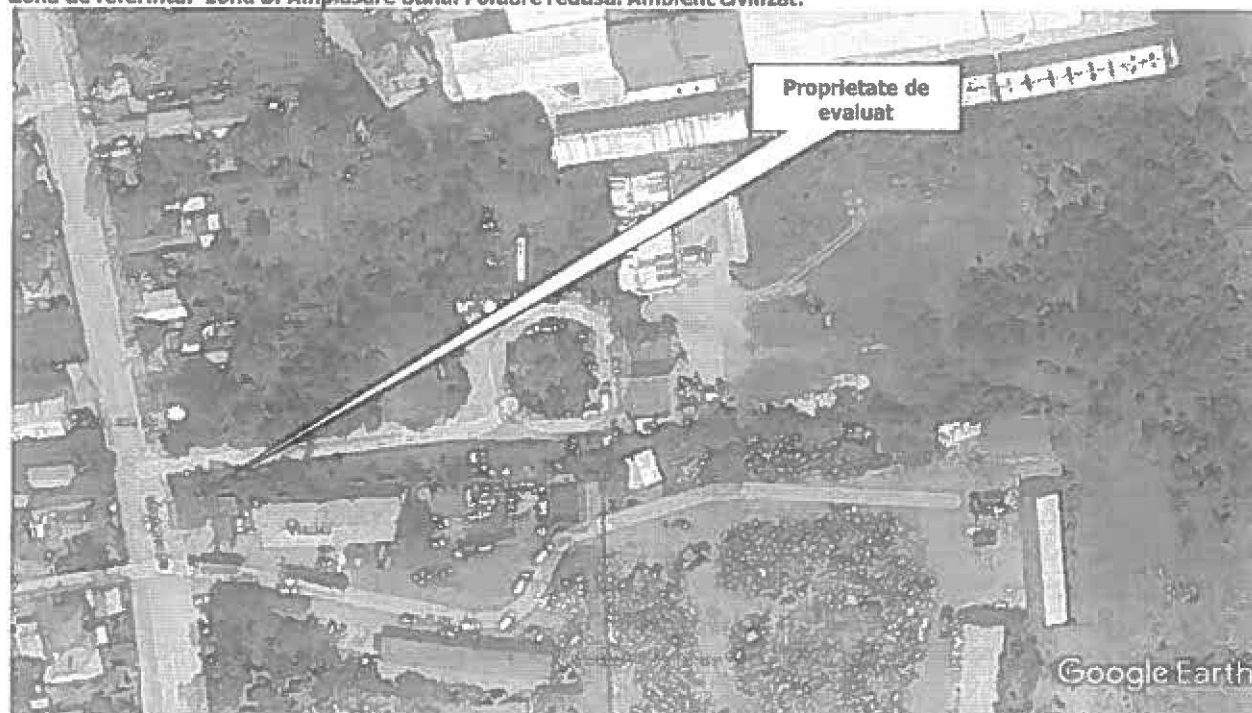
Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Rozelor, Rodnei;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc. În zona se afla: Depozitul San Marco și Sediul Fan Curier, rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermarket-uri, instituții de cult, instituții de învățământ. Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

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



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 69,50 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o "construcție – spațiu comercial", având întabulat un drept de concesiune conform extrasului de C.F. 66891. Accesul la proprietate se realizează din str. Izvoare.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivările investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care 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 ascendent și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietăților 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 prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- 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 chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 40 - 70 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 compcuți 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 asemanări și deosebiri.

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat Bacău, zona Izvoare, jud. Bacău, în suprafața totală de 2.638,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 45,49 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, zona Izvoare, jud. Bacău, în suprafața totală de 743,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 66,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat Bacău, zona Izvoare, jud. Bacău, în suprafața totală de 660,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 76,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

Explicarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabililor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 10 + 35\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafață de ± 500 mp afectează prețul unitar cu ± 2 euro/mp;

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

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

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

Specificație	Valoare propusă de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 9868, C.F. 66891, S = 69,50 mp - Bacău, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacău	16.960	3.475

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



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



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3
Adresa	Bacău, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacău	Bacău, zona Izvoare, jud. Bacău	Bacău, zona Izvoare, jud. Bacău	Bacău, zona Izvoare, jud. Bacău
Numar cadastral/Carte Funciara	N.C. 9858, C.F. 66891			
Proveniența informațiilor comparabile		imobiliare.ro	obc.ro	obc.ro
Pret de vânzare (euro/mp)		45,99	65,00	76,00
Tip pret de vânzare (tranzacție/ ofertă)		ofertă de vânzare	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare
Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Ajustare valorică (euro)		-0,91	-1,32	-1,52
Pret ajustat (euro)		44,58	64,68	74,48
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de finanțare	plata integrală	plata integrală	plata integrală	plata integrală
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de vânzare	de piață	de piață	de piață	de piață
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Condiții de piață	data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		44,58	64,68	74,48
Ajustări pentru:				
Amplasament	Bacău, str. Izvoare, nr. 105, jud. Bacău	putin mai bun	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-10,00%	-25,00%	-35,00%
Ajustare valorică (euro)		-4,46	-16,17	-26,07
Suprafața teren proprietate (mp)	69,50	2.638,00	743,00	660,00
Ajustare		10,27	2,69	2,36
Ajustare valorică (euro)		10,27	2,69	2,36
Tip teren/ categoria de folosință	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilități	toate utilitățile din zonă	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		5,82	-13,48	-23,71
Ajustare totală netă		5,82	-13,48	-23,71
Ajustare totală brută		14,73	18,86	28,43
Numar ajustari		2	2	2
PRET AJUSTAT		50,40	51,20	50,77
C.T.B. / pret de vânzare/ofertă		0,324	0,286	0,374
PRET CORECTAT		50,40	51,20	50,77
Valoare unitară teren _rotunjit		50 €		euro/mp
Valoare totală teren (euro)_rotunjit		16.960 lei		3.475 €



14



Vand teren izvorke
49 000 €

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

Teren izvorke 600 m²
50 000 €

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² teren izvorke 2638 m², Imprelnit
120.000 €

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

Teren izvorke 600 m²
50 000 €

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²

12.000 m² / 12.000 m² / 12.000 m²



ROMANIA
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

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

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în sesiune ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art. 19(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

• Referatul nr. 78/123, 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventariere Patrimonială prin care s-a încheiat însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;

• Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4210/20.04.2018;

• Raportul comisiilor de resort, înregistrat cu nr. 4011/20.04.2018, favorabil;

• Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea auzării prezentați de hotărâre nr. 238/26.04.2018 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. 215/1998, privind încheierea proprietății publice, modificată și completată;

• Prevederile art. 47(1), ale art. 48(2), ale art. 54(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, ulterioare modificată și completată;

• Prevederile art. 34(1) lit. „a” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a unităților 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, ulterioare modificată și completată,

HOTĂRÂȘTE:

ART.1. Să însușeze 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 Asistentul Șef - Compartiment Administrare și Inventariere Patrimonială și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Denumirea bunului	Adresa	Suprafață	Valoare	Observații
1. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
2. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
3. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
4. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
5. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
6. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
7. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
8. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
9. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
10. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
11. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
12. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
13. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
14. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
15. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
16. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
17. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
18. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
19. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
20. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
21. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
22. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
23. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
24. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
25. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
26. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
27. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
28. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
29. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
30. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
31. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
32. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
33. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
34. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
35. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
36. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
37. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
38. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
39. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
40. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
41. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
42. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
43. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
44. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
45. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
46. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
47. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
48. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
49. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...
50. Teren de construcții	S=27,50m x 10m, în zona...	275	...	...



ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU
Nr. 60/2018 DIN 17.11.2014

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTUELNE
Încheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mădăria, nr. 6, reprezentat prin dl. VASILE-SORINEL TESCARIU - VICEPRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și dl. FARCAȘ LUCIAN, cunoscut cu FARCAȘ ANGELA și FARCAȘ EROINIM, cunoscut cu FARCAȘ EROINIM, cu domiciliul în județul Bacău, str. Aeroportului, nr. 11, ap. 1, identificat cu C.I. seria X.C., nr. 704467 C.I. 175051140031, respectiv C.I. seria X.C., nr. 517775, C.N.P. 1750526080109, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte.

În temeiul dispozițiilor art. 1315 - 1330 din Legea nr. 267/2009 privind Codul Civil, republicată și modificată, a prevederilor Legii nr. 30/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 247 din 31.10.2014 prin care s-a aprobat prelungirea duratei prezentei în Contractul de Concesionare nr. 443/20.11.2006 încheiat între Municipiul Bacău și S.C. BETAPLUS S.R.L. și concesiunea concesiunii către dl. Farcaș Lucian și Pal Eronim și nr. 29 din luna 2011, prin care se mandatează Primarul Municipiului Bacău să încheie contracte de concesiune prin exclusivă, pentru reparații de teren proprietate privată a Municipiului Bacău, pe care sa fi fost edificat construcții autorizate care s-au instalat, a intervenit prezenta CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI
Art.1. Obiectul contractului este cedarea în posesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, STR. 12VOARE, NR. 105, având suprafața de 69,50 mp., ansa rezultată din planul de situație anexat.
Destinația terenului concesiunat va fi UTILIZAREA SPAȚIULUI COMERCIAL, REALIZAT DE CĂTRE FOSTUL CONCESIONAR, ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 244/18.06.2004 SI TRECUT ÎN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULOR DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICATE SUB NR. 394/03.05.2011 LA BIROURA NOTARULUI PUBLIC ANA-MARIA CRISTINA FILIP SI NR. 172/27.11.2013 LA BIROURA NOTARULUI PUBLIC DRAGOMIR MONA-LACRAMIOARA.

Art.2. Termenul prezenta la ART. 1 se precizează de către Concedent către anul concesiunat, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin concesiunea concesiunii de concesiune nr. 443/20.11.2006 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Bacău și S.C. BETAPLUS S.R.L.

Art.3 - la cedarea concesiunii de concesiune, concesiunatul va studia următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de teren - terenul concesiunat;
- b) bunuri de construcție - valoarea rezultată de concesiunat;
- c) bunuri proprii - bunurile de invenție

III. TERMENUL CONTRACTULUI
Art.4. Durata concesiunii este de 5 (cinci) ani începând cu data de 12.07.2013. Contractul de concesiune încetează de drept la data de 11.07.2018.

IV. PREȚUL CONCESIUNII
Art.5 - Reducerea concesiunii este de 80% (optzeci și opt procente) față de nivelul anului 2014. Pentru perioada 12.07.2013 - 17.11.2014, taxa de concesiune va fi achitată de către concesiunatul, dl. FARCAȘ LUCIAN și dl. FARCAȘ EROINIM, conform acordului exprimat al acestora, în condițiile stipulate în contractul de concesiune nr. 443/20.11.2006 încheiat între Municipiul Bacău și S.C. BETAPLUS S.R.L.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va încasa anual, conform scadenței de încasare stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău sau a legislației locale în vigoare, aplicabile la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Concesionarul are obligația să restituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (semnat la data 17.02.2015), garanția de concesiune în valoare de 100 lei RON, (taxa de concesiune stabilite și datorată pentru anul al concesiunii).

Art. 8 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2014 este îndesată.

V. MONETARITATEA DE PLATA

Art. 9 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin virament, din contul concesiionarului, la:

TRIM: 06121A00130 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău, direct în contul la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

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

Art. 11 - Pentru întârziere la plata ratei trimestriale, se vor percepe dobânzi și penalități calculate la suma datorată conform legislației locale în vigoare, respectiv 2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, conform Codului Fiscal.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARILOR

Art. 12 - Concesionarul are dreptul să exploateze, în mod direct sau indirect, pe cont propriu sau prin intermediul altor persoane fizice sau juridice, în condițiile legii, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 13 - Concesionarul are dreptul să încheie contracte cu terți pentru obținerea și valorificarea exploatării bunului ce face obiectul concesiunii în condițiile legii, fără a putea transfera acestuia drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTILOR

Art. 14 - Concedentul are dreptul să impoziteze bunurile concesionate, să verifice modul de realizare a activităților, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității verificate, respectând obligațiile asumate de concesiune.

Verificarea se va efectua numai cu notificare prealabilă a concesiionarului.

La încetarea contractului de concesiune pînă la expirarea termenului, concedentul are dreptul să își mențină în posesia și folosința bunului de preluare și să se solicite concesiionarului achitarea 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 sancțiunea decaderii.

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

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARILOR

Art. 15 - Concesionarul este obligat să exploateze obiectul de concesiune în regim de rentă și să plătească la bugetul de funcționare al Municipiului Bacău, pînă la obiectivele stabilite de către concedent.

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

Art. 17 - Concesionarul nu poate subconceda bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 18 - Concesionarul este obligat să plătească decederea la termenul stabilit în prezentul contract de concesiune.

Art. 19 - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura activității exploatate, protecția mediului, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPARTACI

RESPONSABILITATEA DE MEDIU ÎNTR-UN CONTRACT DE CONCESIUNE

Art. 20 - Responsabilitatea de mediu revine în totalitate concesiionarului.

A. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

Art. 22 - Schimbarea destinației terenului concesiionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

M. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 24 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze de arbitraj.

N. ALTE CLAUZE

Art. 25 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de P.S.I.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 26 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a bunului pentru a cărei realizare acesta a fost constituit în condițiile stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 27 - Orice înțelegere legală între părți, sau orice altă persoană denotând contractul, se va considera în vigoare pînă la data semnării prezentului contract de concesiune, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 28 - Concesionarul are obligația să încheie contractul de concesiune în așigurate de publicitate în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii lui.

Art. 29 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în Intercomunul Municipiului Bacău, STR. IZVOARE, NR. 105, cu suprafața de 69,50 mp., s-a încheiat astăzi 11.11.2014 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesiionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL BACĂU

prin

VICEPRIMAR

PREȘEDINTE

EC. VASILE-SORIN TESCARIU

CONCESIONARI,

FANCAȘ LUCIAN

PAL ERONIM

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR, ec. CLEMENTINA VINEȘICA

COMP. EVIDENȚA ÎNCASĂRI DE BENE

FC. SIMONA PASCAN

VIZAT LEGALITATEA

COMP. EVIDENȚA CONCESIONARI

INTOCMIT IONICA MIRELA

SOCIETATEA COMERCIALĂ

A.E.C.

CONSULTING

S.R.L.

BACĂU - ROMANIA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU

București, 11.07.2014

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

PENTRU INFORMARE

Carte Funciară nr. 66831 Bacău

Nr. cartea 67543

Vol. 26

Luna 07

Anul 2012

Cod funciar 11

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vecin: 25489

Adresa: Loc. Bacău, Str. Izvoare, Nr. 105, Jud. Bacău

Nr. înscrisorului Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
1) CAD. 9868	69	Construcția C3 înscrisă în CF 66831-C1.

B. Partea II. Proprietari și acți

Înscrisor privativitate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10896 / 10896/2004	

Art. nr. 232/2013, din 11/07/2013:	
1) Împărțire, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg. nr. 28/2006	A1

2) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIU PRIVAT	
Observație (proveniența din concesiune CF 25489)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrisor privind desemnarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13906 / 28/02/2018	

Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 69456, din 17/11/2014 emis de MUNICIPIUL BACĂU:	
C3 Împărțire, drept de CONCESIUNE până la data de 11.07.2018	A1

1) PAL ERONIM	
2) PAL ERONIM	
3) FANCAȘ ANGELA	
4) FANCAȘ LUCIAN	

