



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 76 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 prestări servicii situat în municipiul Bacău, Calea Republicii, nr. 3, în suprafață de 20 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. 113320/10.02.2023 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 prestări servicii situat în municipiul Bacău, str. Republicii, nr.3 în suprafață de 20 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 114982/15.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 114983/1/15.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 114983/2/15.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 78/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 84/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 54/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 95/27.02.2023 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 20 m.p., situat în municipiul Bacău, Calea Republicii nr.3, având CF nr.73291, nr. cadastral 73291, teren ocupat de o construcție-spațiu comercial prestări servicii, aflat în proprietatea domnului HARABAGIU ION.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 952/12.09.2022 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 2.040 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 întabularea 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 adopției 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.

RAPORT de EVALUARE

nr. 952 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 20 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Republicii nr.3,
având CF nr. 73291, nr.cadastral 73291**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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





A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
304/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 952/12.09.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 73291, CF 73291
BACAU, STR. REPUBLICII, BL. 3, SC. B, AP. 2, JUD. BACAU
- S = 20,00 MP -**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. BACAU

AUGUST 2022



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 73291, CF 73291, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 20,00 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini, respectiv 21,00 mp (gasit la masuratori) si 20,00 mp (din act) si 20,00 mp (masurata) conform Extras CF pentru informare nr. 18082/06.03.2020), amplasat in Bacau, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2008 de Amalancei Corneliu, suprafata de teren gasita la masuratori si este de 20,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 20,00 mp.

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 Vasiliică – 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.

Cientul 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. 73291, CF 73291, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp (gasit la masuratori), amplasat in Bacau, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacau, apartinand domeniul privat al Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2008 de Amalancei Corneliu, suprafata de teren gasita la masuratori si este de 20,00 mp.
In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 20,00 mp.

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 aparține 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. 73291, CF 73291, S = 20,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacau	9.950	2.040

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 Arbanaș - Mocanu
Director general



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



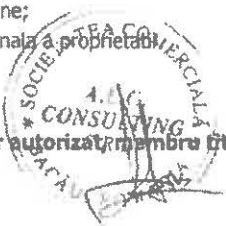
DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 73291, CF 73291, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp, amplasat in Bacau, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA : Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2008 de Amalanceli Corneliu, suprafata de teren gasita la masuratori este de 20,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 20,00 mp.

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, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

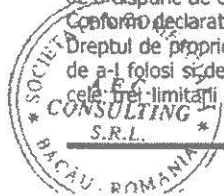
Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plăți integrale respectand prevederile legale de plata.

Pentru elementele de calcul ce au la baza 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 declaratiilor 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 folosi si de a 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 limitatiilor 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 dispozitie de catre client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacau, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. 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 situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca 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 documentelor de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in 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 in 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 proprietatii, 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 informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile 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 informatii cu privire la existenta 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, respectand prevederile legale de plata;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță în 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 Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi întocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. 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 întocmita 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 își asuma răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asuma 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 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. Declararea 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 – adresă, 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 Planul de amplasament întocmit în anul 2008 de Amalancei Corneliu);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin Integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează conștientizarea 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 zonă 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 asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivare 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 oricărei 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 Fișa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacău.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare, Adeverința nr. 23322/2008 emisă de Primăria mun. Bacău - "Drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteza de lucru ca acesta există și este în vigoare.

Totodată evaluatorului i-au fost puse la dispoziție, în copie, următoarele documente :

- Contract de concesiune nr. 12836/29.04.1996 – concesiionar FLORIDONA PREST SRL
- Extras de inventar – Hotărârea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacău
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

La data evaluării terenul este concesiionat către FLORIDONA PREST SRL.

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 ipoteza 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. 73291, CF 73291, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 20,00 mp, amplasat în zona B a orașului Bacău, pe str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, 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 – Narciselor; Bicăz
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cultură, instituții de învățământ, etc.

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 20,00 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are formă regulată, dar greu de organizat, acesta fiind îngust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție tip "Extindere sediu societate". Accesul la proprietate se realizează din str. Narciselor.

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 mărfuri, 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 ofertă 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 ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzătorilor, 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 ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor. 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 proprietarii 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;
- Creșterea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;



- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea 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;
- Scaderea 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 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 periferice 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 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 pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotați oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 80 - 120 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:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Gh. Glod, zona Tache, jud. Bacău, în suprafața totală de 593,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 92,65 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradr24.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Narciselor, jud. Bacău, în suprafața totală de 420,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 94,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul romimo.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, Marasesti, zona pasarela Narcisa, jud. Bacău, în suprafața totală de 719,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 76,50 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

Explicarea aluștarilor:

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 comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 5\% \div \pm 25\%$;
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 ± 5 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. 73291, CF 73291, S = 20,00 mp - Bacău, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacău	9.950	2.040

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 legătură cu proprietatea evaluată.

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

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



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



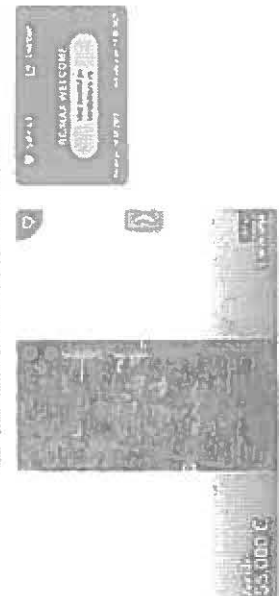
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacau	Bacau, str. Gh.Glod (zona Tache), jud. Bacau	Bacau, str. Narciselor, jud. Bacau	Bacau, str. Marasesti (zona Pasarela Narcisa), jud. Bacau
Numar cadastral	73291			
Provenienta informatii comparabile		imorader24.ro	storia.ro	homezz.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		92,65	94,00	76,50
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)		-1,85	-1,88	-1,53
Pret ajustat (euro)		90,80	92,12	74,97
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	piata integrala	piata integrala	piata integrala	piata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		90,80	92,12	74,97
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 2, jud. Bacau	putin mai slab	similar	mult mai slab
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	25,00%
Ajustare valorica (euro)		4,54	0,00	18,74
Suprafata teren proprietate (mp)	20,00	593,00	977,00	719,00
Ajustare		5,73	9,57	6,99
Ajustare valorica (euro)		5,73	9,57	6,99
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces la strada Republicii	acces la strada Gh. Glod	acces la strada Narciselor	acces la strada Marasesti
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		10,27	9,57	25,73
Ajustare totala neta		10,27	9,57	25,73
Ajustare totala bruta		10,27	9,57	25,73
Numar ajustari		2	1	2
PRET AJUSTAT		101,07	101,69	100,70
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,111	0,102	0,336
PRET CORECTAT		101,07	101,69	100,70
Valoare unitara teren_rotunjit			102 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			9.950 lei	2.040 €



17

Teren de vânzare în Bacău Tachio la 55.000 €



Teren 5000 mp Bacău - Syrode

Chisod ghe Olod

Uscata

Proiect

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

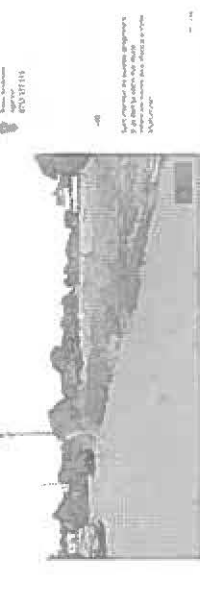
5000 mp

5000 mp

5000 mp



Teren de vânzare în Bacău Tachio la 55.000 €



Teren 5000 mp Bacău - Syrode

Chisod ghe Olod

Uscata

Proiect

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

5000 mp

Teren în vânzare în Bacău - str. Marșalei 719mp

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

55.000 EUR

Între autoritatea executivă a Consiliului Local Municipi
Bașcu, cu sediul în Bașcu, str. Măgărești nr. 7, reprezentat prin
d-le Lucia Păun, primar și SC HEMTU MAXEST este
serviciu buget-contabilitate, în calitate de CONCORDANT pe de o parte
SC LORIONDA PREST SRL reprezentată prin
d-le Hana Bogdan Floarea - directorul sediu în Bașcu,
str. Republicii nr. 3 și p. g. înmatriculată la Registrul Comerțului
în Bașcu, sub nr. 264/149/1994 în calitate de CONCORDANT pe
de altă parte;

În temeiul art.72-75 din Regulamentul privind organizare licitațiilor pentru concesionarea terenurilor, potrivit art.10 din Legea nr.50/1991 și Hotărârea Consiliului Local Municipal HecHu nr. din 26.01.1996 a intervenit prezentul contract de concesionare.

Art.1 - Obiectul contractului este cedarea și preluarea
conștiințe a terenului situat în intravilanul municipiului Bașcu,
str. Rozinului nr 3 având suprafața de 120,1 mp ș.a c.
rezultă din planul de situație anexat.

Art. 6 - Terenul precizat la art.1 se predă de către o
dusă către concesionar, pe baza procesului verbal de predare-prim
în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în
urbanistice generale (zonale) conform certificatului de urbanism nr
din 30.01.1978 eliberat de Consiliul Local Municipal Becea și în
condițiile din oferta care a stat la baza adjudicării licitației.
Durata de execuție este de maxim 6 (șase) luni de la
scata atacării lucrărilor, se va consența într-un act încheiat într-
este două părți.

1111 - Suris: copositiuni este 35-40%

1. Acordarea concesiunii prin expirarea duratei
La termenul de încetare a concesiunii, concesiionarul are obli-
gația să predea bunul ce a făcut obiectul contractului și căile ce au
rezultat în urma evenimentelor investigații făcute de expropriat și în-
var de orice arhitect, dacă durata concesiunii a fost cel puțin egală
cu durata existenței construcției.

Concesionarul va prezenta din partea Administrației Finan-
ciere teritoriale dovada eliberării de orice sarcini a bugetului conce-
sionat.

Deacă durata de concenionare este mai mică decât durat
reței construcții, concesionarul va fi despăgubit conform preveder
legale.

Evenimintele materiale aprovizionate,obiectele de mobilier, instrumentele ce au fost pentru uzul exclusiv al concesiunii sau altor bunuri ce se vor conveni între părți,se vor prelua de către concesiuni pe bază de contract,la data expirării concesiunii.

2. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

Pentru cazurile de interes public, concesionarea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie prezentată de către concesiionar.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâri ale Guvernului, după caz, conform reglementărilor locale în vigoare.

Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează ca se adreseze instanței judecătorești.

2. Incetarea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage și contractul se revilise în situa-
 în care concesiionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract,
 constatarea făcându-se de organele de control asigurate

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesiionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiție în termen de 1 an de la data concesiionării.

Concedenta: va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Realizarea va opera deplin drepti, după expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concedierea nu s-a îndeplinit în termenul obligatoriu în acest interval.

4. Incetare concederii prin renunțare

Concedentorul poate renunța la concesiune în cazul în care cau

1409	0	Terra cotta (terracotta)	S-15, 15
------	---	--------------------------	--

incepând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art.4 - Concedentul va comunica în scris concesionarului cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere,

IV. PREȚUL CONCESIUNTEI

Art. 5 - Prețul concesiunii este de 3.294.750 (treisuta, două mii și nouă sute douăzeci și patru de mii lei), sumă ce va fi achitată în - 25 - rate adică 3/1 450.000 (patruzeci și cinci de mii lei) lunar pe care rezultă oferta prezentată de concesiionar în cadrul licitației publice din data de 25-05-1976. și pe baza cărora s-a făcut acordarea concesiunii.

Prima plată se va efectua în condițiile clauzei speciale din capitolul IX, art. 18.1.

Art.6 - Taxa anuală de concesiune se va indexa în funcție de rata inflației în condițiile convenite între părți prin clauza 11 din capitalul II, art.18.3,18.4.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 7 - Sumele prevăzute la art. 5, se vor achita prin:
- virament din contul concesiionarului 40727224, decont
la Banca Transilvania SA, în contul concesiionarului 40720267477133
deschis la Trezoreria Băneală.

- direct în numerar la casieria Consiliului Local Municipal Bacău.

Art. 8 - Suma anuală prevăzută la art. 5 se plătește în 4 rate trimestriale în termen de 10 zile de la expirarea fiecărei trimestre. Eventualele regularizări se urmare a indexării datorate ratei inflației se vor face odată cu achitarea celei de-a patre rate, în condițiile convenite de părți prin clase speciale la capitalul fixat.

Art. 9 - Interierirea la plata ratelor trimestriale, 18% pentru
cu penalități zilnice de 0,4% din suma datorată, urmând să scad în
siera la depășirea 182 zile, să se procedeze la retragerea concesi-
onărilor convenite de părți la cap. II, art. 18.2.

VI. INCERTARE CONCESSIONII

Art. 10 - Consequenze post morte prima:

1. Expirarea duratei;
2. Răscumpărare;
3. Retrageri;
4. Renunțare.

colectivă, justificată fac imposibilă realizarea investiției.

O comisie formată din reprezentanții concesionarului și ai concesiionarului vor verifica faptele semnificate de concesionar, vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 11. În cazul în care concesionarul nu a început executarea lucrărilor în termen de 1 an de la data acordării concesiunii, concesiionarea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

De asemenea concesiionarea se retrage și în cazul în care obligătorul licitației nu respectă prevederile ofertei pe baza căreia s-a adjudecat licitația.

Art. 12. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 10 și 11, concesionarul are următoarele obligații:

- să predea concedentului documentația tehnică referitoare la obiectul investiției ce urma să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat;
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se va substitui concesionarului în toate drepturile prevăzute;
- să prezinte concedentului toate actele în curs de executare pentru care acesta să-și poată exercita obligația;
- să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice sau juridice în legătură cu obiectul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin concedent în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 13. Concedentul are următoarele obligații:

- să acorde aprijin concesionarului în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;
- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească prin împuternicirii săi normal lucrările de construcții la obiectivul realizat pe terenul concesionat, calitatea lucrărilor, stabilirea lucrărilor, înlocuirea în termenul de punere în funcțiune precum și respectarea celorlalte clauze contractuale;
- să retrage concesiionarea fără nici o răspundere în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de 1 an de zile de la data

prodării și încheierii terenului, nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau nu se respectă prevederile din oferta care a stat la baza adjudecării licitației.

Art. 14. Concesionarul are următoarele obligații:

- să respecte înlocuitorii din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației;
- să realizeze lucrările în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberate de cel în drept, precum și a avizelor și acordurilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- să pună la dispoziția persoanelor împuternicite evidențele și informațiile solicitate;
- să anunțe în timp util concedentul asupra intenției de a schimba profilul activității;
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie cu terți o clauză specială prin care la încetarea de orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va substitui concesionarului;

Art. 15. Partea majoră exonerază părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea: că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, cu mențiunea constatării evenimentelor de către organele competente, în prezenta părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioade corespunzătoare acestuia și cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despagubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatăată de Comisia Legal constituită, părțile vor conveni asupra continuității sau încetării contractului.

VIII. LITIGII

Art. 16. Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea

prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art. 17. Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 18.1. Contractul de concesiune va produce efecte economice începând cu data de 1.05.1996.

Prima plată contractuală, acoperind obligațiile de plată ale concesionarului pentru perioada 1.05.1996 - 31.12.1996, în valoare de 37.968 lei (reprezentând taxa de concesiune aferentă perioadei menționate în valoare de 87.968 lei diminuează cu 50.000 lei - c/val. garanție de participare) va fi efectuată de către acesta până la data de 30.11.1996. Ulterior plățile se vor efectua conform prevederilor contractului (art. 5, 6, 7, 8, 18).

Art. 18.2. Întârzierile repetate la plată sau neplata timp de 182 zile consecutiv, autorizează concedentul să dispună rezilierea contractului din vîna concesionarului, în acest caz răspundătorul va fi plătit în suma penalităților de întârziere conformite la art. 9 și la plata altor daune-interese, conform legislației în vigoare.

Art. 18.3. Taxa de concesiune se va indexa, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărârea Guvernului României, referitor la domeniul concesiunii de terenuri sau în lipsa acesteia prin Hotărârile Consiliului Județean sau Municipal, în care caz, coeficientul de indexare nu va putea depăși valoric coeficientul de variație a unității lei-dolar (fixingul bancar la BNR) înregistrat în anul fiscal precedent.

Taxa de concesiune (nu) se consideră indexată până la finele anului în curs.

Art. 18.4. Plata în avans a taxei de concesiune exonerează concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans.

Prin înțelegerea între părți concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maxim 10 (zece) rate trimestriale.

Art. 18.5. În maxim 1 (una) lună de la semnarea contractului termen limită 1.05.1996, concesionarul se obligă să constituie garanția de concesiune în valoare de 600.000 lei (600 mii lei) din care de concesiune se indexează pe durata a 25 ani, sub formă de garanție de bunuri patrimoniale ale societății, altele decât construcții sau terenuri înregistrate la Registrul de gaze.

Reconstituirea gajului în termenul menționat mai sus, din dovadă a concesiionarului, autorizează concedentul să dispună rezilierea contractului cu consecințele pecuniare stipulate în textul prezentului contract.

Art. 18.6. Concesionarul va asigura folosința bunului constituit ca gaj, dar nu va putea înstrăina sau înlocui decât cu acordul scris al concedentului.

Art. 18.7. Concesionarul se obligă să realizeze pe terenul concesionat în maxim 6 (sex) luni de la eliberarea autorizației de construcție, o construcție în valoare minimă de 12.000.000 cu respectarea strictă a prevederilor certificatului de urbanism și autorizației de construcție.

Nerespectarea clauzei generează penalități astfel:

- în perioada de prelungire a autorizației de construcție (conform art. 18), 5% din suma L unde L = numărul de luni (maxim 12) necesare încheierii obiectivului;
- după încheierea anului de prelungire a autorizației de construcție contractul se va rezilia din vîna concesionarului.

Art. 18.8. Amortizarea investiției efectuate în condițiile 1 gislației în vigoare (Legea 15/1994; R.O. 266/1994 și Ordonanța M.P. este la latitudinea concesionarului în privința modului și duratei amortizării.

Concesionarul are obligația de a anunța în scris concedentul și Administrația Financiară/Băncă este dependent, asupra modului de amortizare pentru taxa a optet.

Art. 18.9. Concesionarul va reinvesti în obiectul concesiunii (construcția) începând cu al 2 (doi) -lea an al concesiunii, minim 200.000 lei anual timp de 30 (treizeci) ani consecutiv. Reinvestirea nu este supusă indexării decât în situația în care aplicarea indexării ar conduce la micșorarea taxei de concesiune. Reinvestirea în avans exonerează concesionarul de răspunderea contractuală derivând din clauza pentru perioada care a investit în avans.

Nerespectarea clauzei duce la penalități prevăzute de Regulamentul privind organizarea licitațiilor de terenuri în vederea concesiunii și aplicarea Legii nr. 50/1991, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bacău nr. 14/3.12.1993, Anexa 18, art. 10.

Art. 18.10. Concesionarul se obligă să sponsorizeze în condițiile Legii nr. 32/1994, începând cu al 1 -lea an al concesiunii Consiliul Local Municipal Bacău pentru



Conform legii concesionarul în calitate de sponsor va prezenta beneficiarului sponsorizării ca anuu se va sponsoriza.

Părțile vor negocia și semna ulterior un contract de sponsorizare care va constitui anexa prezentului contract.

Nerespectarea clauzei generează penalitățile prevăzute de Regulamentul privind organizarea licitațiilor de terenuri în vederea concesionării, Anexa 1B, art. 11. Sponsorizarea nu este supusă indexării decât în situație în care indexarea ar conduce la majorarea taxei de concesionare.

Art. 18.11 - Începând cu al 2 (doi) -lea an al concesiunii, concesionarul se obligă să creeze minim 899 locuri de muncă în care:

1 locuri cu contract de muncă pe durată nedeterminată;

1 locuri cu convenție civilă cu perioadă de 1 (unu) an;

1 locuri sezoniere.

Nerespectarea clauzei duce la penalitățile prevăzute de Regulamentul privind organizarea licitațiilor de terenuri, Anexa 1B, art. 9.

Angajarea în avans față de termenul contractual convenit la părți sau peste numărul minim garantat de locuri de muncă nou create comensează concesionarul de răspunderea contractuală derivată din clauză pentru perioada acoperită în avans.

Art. 18.12 - Concedentul acordă concesionarului dreptul de preeminență în condițiile legislației în vigoare și cu condiția respectării de către concesionar a obligațiilor contractuale.

Deși înțelege să utilizeze de acest drept, concesionarul va suna concedentul în scris, în decursul celui de-al 24 (douăzeci și patru) -lea an al concesiunii.

În al 24 (douăzeci și patru) -lea an al concesiunii părțile se negociază numai durata de prelungire a contractului, restul termenilor contractuali neputând fi modificați decât cu acordul părților.

Art. 18.13 - Subînchirierea sau subconcesionarea ori caziutarea contractului este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului în condițiile legislației în vigoare.

Art. 18.14 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al concesionarului stabilit inițial de către părți, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 18.15 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuziunea altă persoană juridică.

În acest caz, contractul de concesionare se va transcrie

pe numele noii persoane juridice prin modificarea cuprinsului la cap. 1. "Părțile contractante" din prezentul contract.

Art. 18.16. Orice înțelegere legată între părți, survenită în timpul derulării contractului va fi consemnată în scris, semnată și parafată de către părți și va constitui anexa prezentului contract fiind total supusă clauzei economice și juridice conținute deose

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se face numai cu acordul părților, cu excepție clauzelor obligatorii, prevăzute în "Instrucțiunile pentru ofertanți" acceptate prin oferta de concurs.

Art. 20. Contractul de concesionare nu se va încheia sau deși încheiat nu va produce efecte decât după constituirea garanției de concesionare (10% din prețul concesiunii) de către concesionar, în condițiile clauzei art. 18.5, 18.6.

Art. 21. Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesiionat în evidențele de publicitate imobiliară, în termen de 10 zile semnarea contractului, în caz contrar, contractul se reziliază din concesionării.

Art. 22. Un exemplar al raportului contabilei de licitație, cu toate verificările, fișa de calcul a taxei de concesionare (anexa procesul verbal de predare-primire a terenului) fac parte integrant din prezentul contract.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în intravilanul municipiului Bacău, strada Republicii nr. 3 cu suprafața de 20 mp s-a încheiat astăzi 29.04.1996 la sediul Consiliului local al municipiului Bacău în 4 (patru) exemplare din care câte unul pentru fiecare parte, un exemplar se trimite compartimentului de licitație al Consiliului Județean Bacău - se trimite organului financiar.

Data 29.04.1996

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

SC. FLORINDA PREST

PRIMAR

SECRETAR

EC. D. N. N. N.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calcea Măreș nr. 8, Bacău, 600017



NR. 13500 DIN 14.05.2021

NR. 101/10X
08.02.2022

ACT ADIȚIONAL
la contractul de concesionare nr. 12836 din 29.04.1996

Încheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Măreș nr. 8, reprezentat prin DL. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. FLORINDA PREST S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Republicii nr. 3, sc. B, ap. 2, înregistrată la D.R.C. sub nr. J4745/1984, C.U.I. 8496389, reprezentată de DL. MARABAGIU ION - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 118563 din 11.03.2021 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 128 din 29.04.2021, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. CAP. III, Art. 3 din Contractul de Concesionare nr. 12836 DIN 29.04.1996 se modifică și se are următorul conținut:

"Durata concesiunii se prelungește cu 12 (doisprezece) ani și 6 (șase) luni începând de la data de 01.05.2021. Contractul de Concesionare încetează de drept la data de 01.11.2033."

B. Cătealta prevederi ale Contractului de Concesionare nr. 12836 DIN 29.04.1996 sunt să rămână în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU

CONCESIONAR,

S.C. FLORINDA PREST S.R.L.

LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

Valabil în fața instanței

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA DE ÎNTR-UNIRI
COMPARTEMENTUL EVIDENȚĂ BACĂU DE ÎNTR-UNIRI
DIRECȚIA JURIDICĂ JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

e-mail: concesiunare@primarbacau.ro - tel: +40 (234) 581849 + fax +40 (234) 588737



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Nomenclatura : L-35-54-B-d-3-II
scara 1: 5000



Amplășment Studiat

Intocmit:
AMALANCEI CORNELIU

