



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 79 DIN 28.02.2023

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 2, în suprafață de 22,19 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.113214/10.02.2023 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 2, în suprafață de 22,19 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.1116056/20.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.116057/1/20.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.116057/2/20.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 81/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 87/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 57/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 98/27.02.2023 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;
- Îndreptarea de eroare materială, îndreptare ce a fost aprobată;

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 22,19 mp., situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu, nr.2, având CF nr.71193, nr. cadastral 71193, teren ocupat de o construcție - spațiu comercial, aflat în proprietatea SC COLIN SRL, reprezentată legal prin domnul MARCU CONSTANTIN.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 924/12.09.2022 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 5880 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 MOCĂNU



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

RAPORT de EVALUARE

nr. 924 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 22,19 mp, situat în municipiul Bacău, str.Mihai Viteazu, nr.2

/ **DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**

 22.02.2023



**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
J04/491/2007, 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. 924 /12.09.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 71193, C.F. 71193
BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 2, JUD. BACAU
– S = 22,19 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. 71193, C.F. 71193, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 22,19 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. Mihai Viteazu, nr. 2, 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 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 – Evaluat



SINTEZA EVALUARII

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

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

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

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

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 71193, C.F. 71193, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 22,19 mp, amplasat in Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 2, 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 (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 71193, C.F. 71193, S = 22,19 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 2, jud. Bacau	28.690	5.880

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 piața 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 piața 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, 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 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
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 Arbanas - Mocanu Vasilica - 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. 71193, C.F. 71193, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 22,19 mp, amplasat in Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 2, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, 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 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 raportată în lei, în condițiile 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-i 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-i folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niduna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, HCL 157/27.04.2018, Extras de carte funciara, Contract de concesiune, Relevu spațiu.

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze speciale

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

- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, conținutul acestui raport își poate 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;
- IYS 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 extrasul de carte funciară și planul de încadrare în zonă);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia 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 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 dedarat 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 afilierei 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/propietarului;
- inspecția 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, hotărârea nr. 157 din 27.04.2018 și extrasul de carte funciară nr. 71193, 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. 71193, C.F. 71193, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 22,19 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Mihai Viteazu, nr. 2, jud. Bacău.

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

Ținut important de circulație în apropiere:

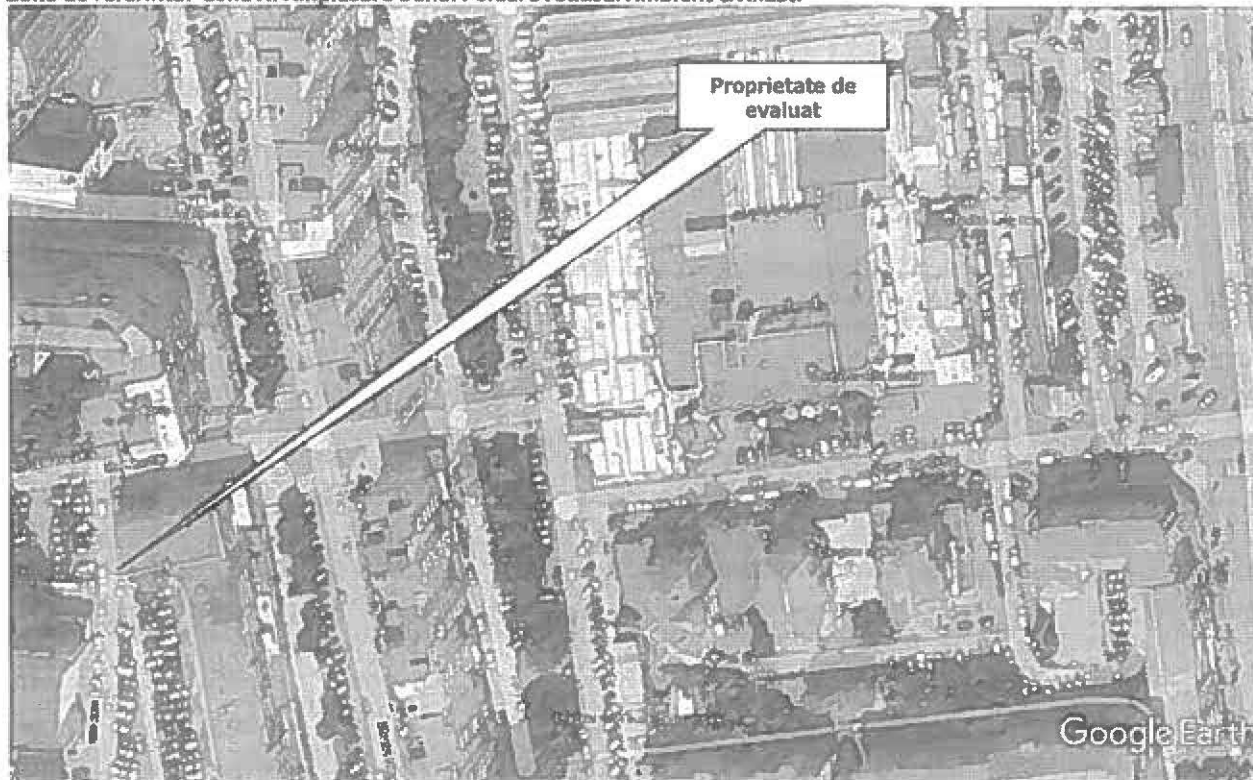
A2

- Auto – str. Razboieni, Soimului, Caisilor;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale, 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 A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 22,19 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 "pentru desfășurarea activităților de comerț", având înțabulată în extrasul de carte funciara un drept de concesiune în favoarea S.C. ABANERRA IMPEX S.R.L.. Accesul la proprietate se realizează din str. Mihai Viteazul.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta 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 oferta, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

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

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

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. 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 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%, echivalent 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 afiate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie 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 livrării;
- 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 piete este una urbană și aparține unei zone ultracentrale 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 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 oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 200 - 250 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

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

COMPARABILĂ 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. 9 Mai, jud. Bacău, în suprafața totală de 400,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 199,75 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro.

COMPARABILĂ 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Marasesti, jud. Bacău, în suprafața totală de 670,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 209,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILĂ 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, Bdul I S Sturza, jud. Bacău, în suprafața totală de 853,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 193,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

Explicitearea ajustarilor:

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

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

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

In baza calculului efectuate, a ipotezelor si ipotezelor speciale, valoarea estimata a terenului ce apartine domeniului privat al 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. 71193, C.F. 71193, S = 22,19 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 2, Jud. Bacau	28.690	5.880

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

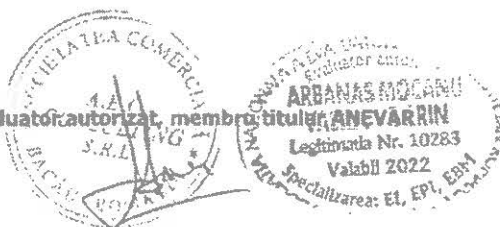
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

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

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

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

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

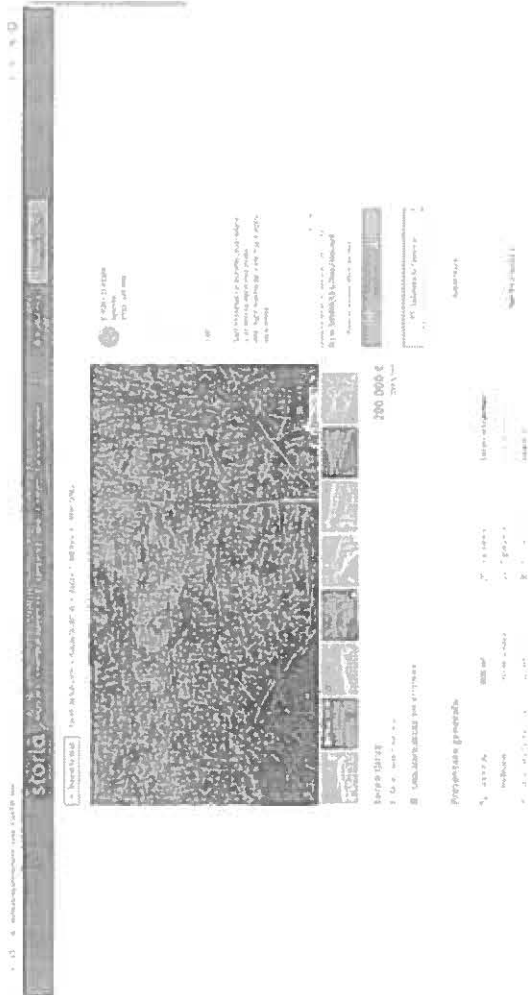


Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 2, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau
Numar cadastral/Carte Funciara	N.C. 71193, C.F. 71193			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	Imoradar24.ro	Imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		250,00	237,00	226,00
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)		-5,00	-4,74	-4,52
Pret ajustat (euro)		245,00	232,26	221,48
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de 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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		245,00	232,26	221,48
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 2, jud. Bacau	putin mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		5,00%	10,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		12,25	23,23	11,07
Suprafata teren proprietate (mp)	22,19	800,00	675,00	665,00
Ajustare		7,78	6,53	6,43
Ajustare valorica (euro)		7,78	6,53	6,43
Tip teren/ categoria de folosinta	Intravilan/ CC	Intravilan/ CC	Intravilan/ CC	Intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces facil	acces la strada Oituz	acces la strada E.Varga	drum servitute
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	22,15
TOTAL AJUSTARI		20,03	29,75	39,65
Ajustare totala neta		20,03	29,75	39,65
Ajustare totala bruta		20,03	29,75	39,65
Numar ajustari		2	2	3
PRET AJUSTAT		265,03	262,01	261,13
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,080	0,126	0,175
PRET CORECTAT		265,03	262,01	261,13
Valoare unitara teren_rotunjit			265 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			28.690 lei	5.880 €



1. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Bacău		200 000 €	
2. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
3. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
4. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
5. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
6. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
7. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
8. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
9. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	
10. C. B. inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Bacău		200 000 €	



România
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 ședință, ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referință nr. 78133/16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 40117/20.04.2018, favorabil;
- Raportele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SUVĂȚILĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVIȚ

[Signature]



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. RADU CODRIN - DIRECTOR AL DIRECȚIEI IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. COLIN S.R.L., cu sediul în județul Bacău, municipiul Bacău, STR. 9 MAI, BL. 28, SC. A, AP. 2, reprezentată prin DL. MARCU CONSTANTIN - ADMINISTRATOR, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J404/199/1995, Cod Fiscul 7788195, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "e" din Legea nr. 453/2001, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 713 din 26.11.2001, s-a încheiat prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 22,19 mp, situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MÎNAI VITEAZĂ, NR. 2.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru EXTINDEREA SPAȚIULUI COMERCIAL, REGIM DE ÎNĂLȚIME PĂRTEA, teren aflat în conținutul construcției proprietății concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 27.12.2001.

Durata de execuție este de maximum 12 (doisprezece) luni de la data eliberării autorizației de construire.

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

Părțile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioadă egală cu cea mult jumatate din durata sa inițială.

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

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Medieimea concesiunii este de 4.927.334 (patru milioane nouă sute douăzeci și șapte mii trei sute treizeci și patru) lei/an, reprezentând taxa anuală de concesiune.

138	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 143	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
139	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
140	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
141	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
142	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
143	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
144	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
145	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
146	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
147	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
148	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
149	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
150	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
151	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
152	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
153	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
154	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
155	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
156	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
157	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
158	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
159	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
160	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
161	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
162	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
163	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
164	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
165	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
166	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
167	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
168	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
169	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
170	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
171	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
172	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
173	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
174	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
175	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
176	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
177	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
178	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
179	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
180	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
181	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
182	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
183	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
184	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
185	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
186	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
187	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
188	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
189	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
190	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
191	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
192	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
193	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
194	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
195	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
196	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
197	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
198	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
199	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
200	0	Teren concesiunat	S-22, 49m x 50,14m, nr. 147	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de ieșire stabilit prin Hotărârea a Consiliului Local al Municipiului Bacău, la ieșirea fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează concesionarul de plata ieșirii pentru perioada plătită în avans. Prin încheierea prezentului contract, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Plata se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,10 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 27.03.2002), garanția de concesiune în valoare de 4.927.334 lei (taxa de concesiune stabilită la data de semnare a contractului).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2001 este indexată.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5, se vor achita prin:
- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12 - Concedentul are obligația să acorde terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul îndeplinește obligațiile și să notifice în scris servitiu cauzările de încălcare a legii și elanțele contractuale, precum și modul de intrare în legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, stăruirea sau fuziunea cu alta persoană juridică. Concesionarul nu poate subconceda bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionar, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despagubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa, sau din culpă în măsura în care nu sunt asprite prin plata penalităților. Forța majoră doborâtă în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionar, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 185.000.000 lei.

Art. 18 - Concesionarul are obligația de a solicita emiterii autorizației de construire și de a începe construcția în termen de cel mult un an de la obținerea actului de concesiune.

In caz, în care, concesionarul se retrage fără nici o prezență din partea concesionarului.

VII. ÎNCHETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionar sau în cazul imposibilității obiective a concedentului de a-l exploata, prin reziliere, fără plata unei despagubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnică-economică, în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii, nu se precep daune;

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

Art. 20 - La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de sarcini.

Art. 21 - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare a bunului de preluare, stabilit în prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 22 - La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) BUNURI DE RETUR = TERENUL CONCESIONAT;

b) BUNURI DE PRELUARE = INVESTIȚIA REALIZATĂ DE CONCESIONAR;

c) BUNURI PROPRII = BUNURILE DE INVENTAR.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 23 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 24 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 25 - Schimbarea destinației terenului concesionar se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 27 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisiu.

ANEXE LA ACTE
Art. 28 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecție
mediului și P.S.I.

XL DISPOZIȚII FINALE

Art. 29 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de
sucesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit,
numai cu acordul scris al concesiionarului.

Actele vor fi înscrise prin grija părților pe numele noului proprietar și
construcției.

Art. 30 - Subconcesiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane a obiectului
concesiunii, este interzisă.

Art. 31 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării
contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa
prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 32 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în
evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea contractului de
concesiune.

Art. 33 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul
de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 34 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în
intravilanul Municipiului Bacău str. MIHAIL VITEAZU, NR. 2, cu suprafața de 22,19 m.p., s-a
încheiat astăzi 27.12.2001, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei)
exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

prin
PRIMAR
DIMITRU SUCHELAȘ

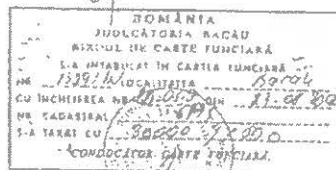
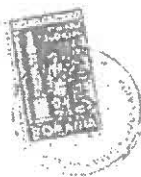
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LUCRĂLE
DIRECTOR, RADU CODRIN

VIZAT JU RĂDĂ, MONA ARONȘCHI
INTOCMIT, COSTAS DANIELA

CONCESIONAR,

S.C. COLIN S.R.L.

Colin S.R.L.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71193 Bacău

Nr. Lotului 52581
Zona 10
Luna 07
Anul 2001
Cadastru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Mihail Viteazu, Nr. 2, Jud. Bacău

Nr. Nr. cadastrelor Nr. Că	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
71193	22	Construcția C1 înscrisă în CF 71193-C1. Suprafața de teren este de 22,19 mp.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrisuri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20059 / 23.08.2002 Lege nr. 6 b1) "înstrăinare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 b) MUNICIPIUL BACĂU OBSERVAȚIE (convenția din convenția CF 12791)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind deosebirămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20059 / 23.08.2002 Contract Concesiune nr. 40971, din 27.12.2001 b1) "înstrăinare, drept de CONCESIUNE a terenului de 25 (douăzeci și cinci) ani începând cu data de 27.12.2001, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3 b2) S.C. COLIN S.R.L. CF-7789195 OBSERVAȚIE (convenția din convenția CF 12791)	A1

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 62555 DIN 27.12. 2001

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astăzi, 27.12. 2001, Comisia constituită conform
Dispoziției nr. 1981/16.07.2001 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. COSTAS DANIELA - inspector, Biroul
Concesionari
2. BRASOVEANU LILIANA - inspector, Serviciul
Cadastru, Fond Funciar;
3. _____, inspector, Biroul

Disciplina în Construcții,
am procedat la predarea terenului în suprafața de 22,19 m.p., situat în
intravilanul Municipiului Bacău, str. MIHAIL VITEAZU, NR. 2
catre S.C. COLIN S.R.L. în
baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 40971 / 27.12.2001

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 4 exemplare, din care un
exemplar pentru primitor, unul pentru S.U.A.T.D.C., unul pentru Serviciul
Cadastru, Fond Funciar și unul pentru Biroul Concesionari, conform planului
anexat.

AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
PRIMAR
DIMITRU SUCHELAȘ

AM PRIMIT,

Colin S.R.L.

COMISIA: 1.

2.

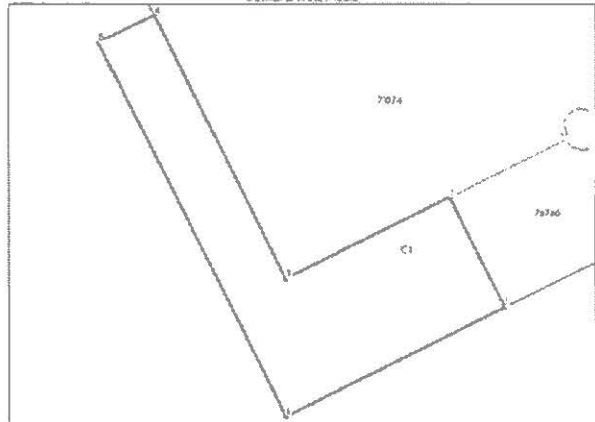
3.

Carte Funciară Nr. 71193 Comuna/Oras/Municipiu: Bacău
Anexa Nr. 1 La Partea I)

Nr. cadastrelor	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
71193	22	Suprafața de teren este de 22,19 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 70.

DETALIU LUCRARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Că	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Tarab	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	22	-	-	-

Longime Segmente

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

Punct	Punct	Longime segment
1	2	2.638
2	3	3.034
3	4	6.304
4	5	1.326
5	6	8.334
6	1	5.258



Document care conține datele tehnice necesare pentru încheierea actelor de vânzare-cumpărare

Page 2 din 3

Document care conține datele tehnice necesare pentru încheierea actelor de vânzare-cumpărare

Page 2 din 3

Document care conține datele tehnice necesare pentru încheierea actelor de vânzare-cumpărare

Page 2 din 3

21

Data și ora generării:
20/07/2022. 09:58

