



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 82 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 prestări servicii, situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.1 în suprafață de 11,00 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. 113182/10.02.2023 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 prestări servicii, situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.1, în suprafață de 11,00 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 115404/16.02.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 115409/1/16.02.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 115409/2/16.02.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 84/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 90/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 60/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 101/27.02.2023 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 11,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.1, având CF nr. 61077, nr.cadastral 61077, teren ocupat de o construcție - spațiu prestări servicii, aflat în proprietatea soților IRIMIA TRAIAN și IRIMIA CARMEN -ILONA.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 898 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C. CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 11,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.1, având CF nr. 61077, nr.cadastral 61077, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

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

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 2.915 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- Vasiliță Dorin;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

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

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 898 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C.
CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului
proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 11,00 mp, situat în
municipiul Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.1**

**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
104/491/2007, 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. 898/12.09.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 61077, CF 61077
BACAU, STR. NICOLAE BALCESCU, NR. 1, JUD. BACAU
– S = 11,00 MP (conform Fisa de date "Prezentarea
bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare",
cap.B la Caietul de sarcini) –**

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

X

Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 61077, CF 61077, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 11,00 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) - respectiv 10,71 mp (conform Contractului de concesiune nr. 100623/28.10.2009, respectiv a Procesului verbal de predare primire nr. 11843/28.10.2009, amplasat in Bacau, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2022 de SEGMENT CAD SRL si a Extrasului de CF pentru informare nr. 46549/27.06.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 10,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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

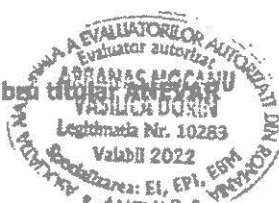
Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

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

Clientul evaluarii: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 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. 61077, CF 61077, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) - respectiv 10,71 mp (conform Contractului de concesiune nr. 100623/28.10.2009, respectiv a Procesului verbal de predare primire nr. 11843/28.10.2009, amplasat in Bacau, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, jud. Bacau, apartinand domeniul privat al Municipiului Bacau.
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2022 de SEGMENT CAD SRL si a Extrasului de CF pentru informare nr. 46549/27.06.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 10,00 mp.
In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 61077, CF 61077, S = 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) – Bacau, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, jud. Bacau	14.220	2.915

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 – 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 Arbănaș - Mocanu Vasiliță - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022 si Romedea Sergiu - Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

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

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

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 61077, CF 61077, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini), respectiv 10,71 mp (conform Contractului de concesiune nr. 100623/28.10.2009, respectiv a Procesului verbal de predare primire nr. 11843/28.10.2009, amplasat in Bacau, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, jud. Bacau, apartinand domeniul privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2022 de SEGMENT CAD SRL si a Extrasului de CF pentru informare nr.46549/27.06.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in C.F. este de 10,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

1.5. Scopul evaluării

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

- Conform SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data 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 bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-l 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 stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-l culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun. Din informațiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesor 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, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca 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 considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele 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 servitudine 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 ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca 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 considera că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, respectând prevederile legale de plată;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, cu excepția publicării atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexa la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare;
- previziunile, proiectele 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 a solicitat, dar 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 constructibil, 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 fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din Planul de amplasament intocmit in anul 2022 de SEGMENT CAD SRL si extrasul de carte funciara al imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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



2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fisa 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 nr. 46549/27.06.2022, respectiv Adeverința nr. 48305/2007 emisă de Primăria 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. 100623/28.10.2009 – concesiionar Irimia Traian și Irimia Carmen-Ilona
- 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 d-nii Irimia Traian și Irimia Carmen-Ilona.

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. 61077, CF 61077, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini), amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Nicolae Balcescu, nr. 1, 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 – str.N.Balcescu;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

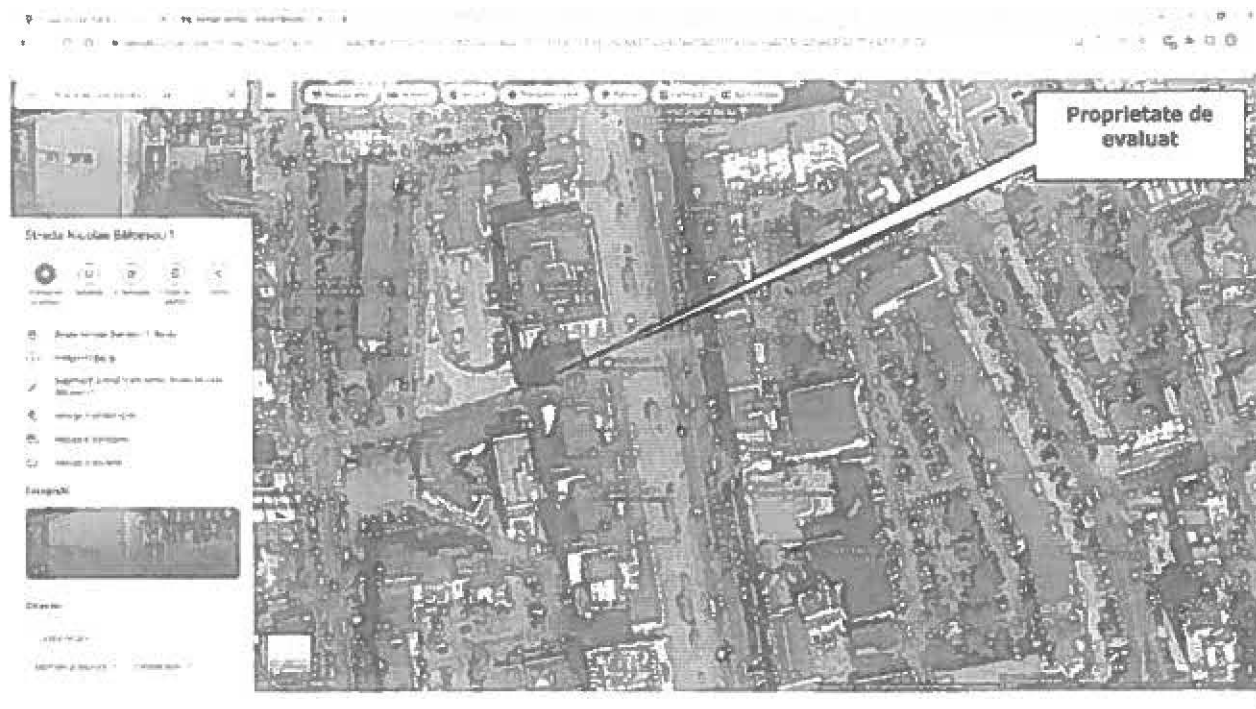
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zona se află : rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, clădiri comerciale, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

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 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap.B la Caietul de sarcini), aparține Municipiului Bacău, este plan și are forma 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 "Spatiu prestări servicii". Accesul la proprietate se realizează din str. N. Balcescu și str. Razboieni.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietăților imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și 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 prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, 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 depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul începând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situația terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui

nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

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

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea 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 imobiliară 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 imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

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

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone 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 oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 200 - 300 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 comparabile 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. Oltuz, jud. Bacău, în suprafața totală de 800,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 250,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storio.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Ecaterina Varga, jud. Bacău, în suprafața totală de 675,00 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.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Bacău, str. Alea Parcului (drum servitute), jud. Bacău, în suprafața totală de 665,00 mp, fără restricții de construire, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 226,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea 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 $\pm 5 \div 10\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafața de ± 500 mp afectează prețul unitar cu ± 5 euro/mp;
4. Accesul influențează valoarea proprietății, astfel s-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% pe comparabila 3 pentru accesul la proprietate printr-un drum de servitute.

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 calculului efectuat, 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. 61077, CF 61077, S = 11,00 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) – Bacău, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, jud. Bacău	14.220	2.915

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.

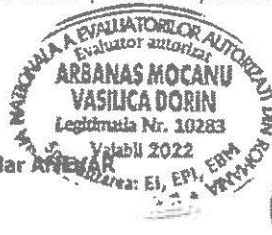
Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

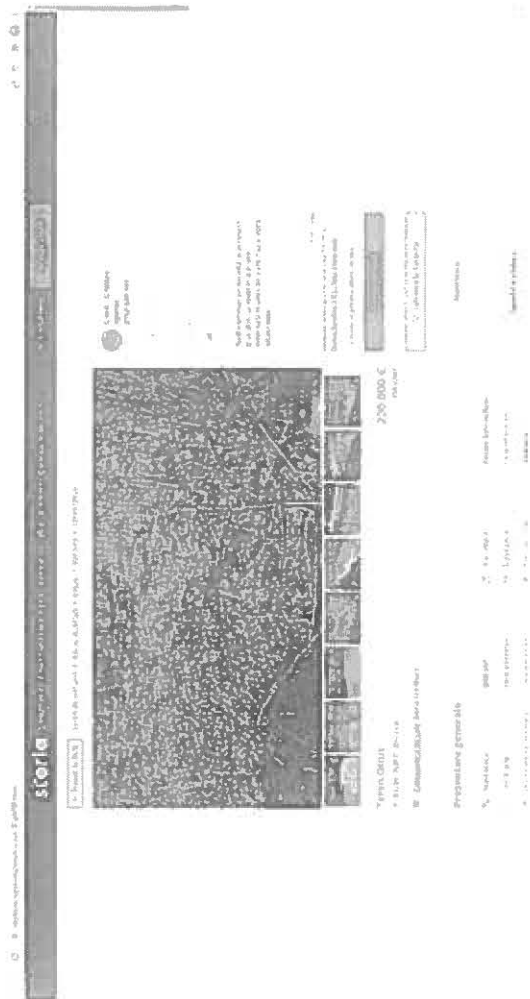
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



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. N. Balcescu, nr. 1, jud. Bacau	Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau
Numar cadastral	61077			
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 integrale	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de 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)		245,00	232,26	221,48
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. N. Balcescu, nr. 1, 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)	11,00	800,00	675,00	665,00
Ajustare		7,89	6,64	6,54
Ajustare valorica (euro)		7,89	6,64	6,54
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 N. Balcescu	acces la strada Oltuz	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		20,14	29,87	39,76
Ajustare totala neta		20,14	29,87	39,76
Ajustare totala bruta		20,14	29,87	39,76
Numar ajustari		2	2	3
PRET AJUSTAT		265,14	262,13	261,24
C.T.B. / pret de vanzare/ oferta		0,081	0,126	0,176
PRET CORECTAT		265,14	262,13	261,24
Valoare unitara teren_rotunjit		265 € euro/mp		
Valoare totala teren (euro)_rotunjit		14.220 lei 2.915 €		



Prezentare generală		L. nr. 200/2000	
1. Scopul	2. Scopul	3. Scopul	4. Scopul
5. Scopul	6. Scopul	7. Scopul	8. Scopul
9. Scopul	10. Scopul	11. Scopul	12. Scopul
13. Scopul	14. Scopul	15. Scopul	16. Scopul
17. Scopul	18. Scopul	19. Scopul	20. Scopul
21. Scopul	22. Scopul	23. Scopul	24. Scopul
25. Scopul	26. Scopul	27. Scopul	28. Scopul
29. Scopul	30. Scopul	31. Scopul	32. Scopul
33. Scopul	34. Scopul	35. Scopul	36. Scopul
37. Scopul	38. Scopul	39. Scopul	40. Scopul
41. Scopul	42. Scopul	43. Scopul	44. Scopul
45. Scopul	46. Scopul	47. Scopul	48. Scopul
49. Scopul	50. Scopul	51. Scopul	52. Scopul
53. Scopul	54. Scopul	55. Scopul	56. Scopul
57. Scopul	58. Scopul	59. Scopul	60. Scopul
61. Scopul	62. Scopul	63. Scopul	64. Scopul
65. Scopul	66. Scopul	67. Scopul	68. Scopul
69. Scopul	70. Scopul	71. Scopul	72. Scopul
73. Scopul	74. Scopul	75. Scopul	76. Scopul
77. Scopul	78. Scopul	79. Scopul	80. Scopul
81. Scopul	82. Scopul	83. Scopul	84. Scopul
85. Scopul	86. Scopul	87. Scopul	88. Scopul
89. Scopul	90. Scopul	91. Scopul	92. Scopul
93. Scopul	94. Scopul	95. Scopul	96. Scopul
97. Scopul	98. Scopul	99. Scopul	100. Scopul



Republica România Județul Bacău Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRĂREA NR. 137 DIN 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere:

- Referatul nr. 78133/16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/20.04.2018, favorabil;
- Raportele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, însoțite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/23.04.2018 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. „j” din Anexa nr. I la Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

A.E.C.
CONSULTING
S.R.L.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

[Signature]

19

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTIVITATE

Incheiat intre MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Morarilor, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si D-NU IIRIMIA TRAIAN si IRIMIA CARMEN-IONA, cu domiciliul in Municipiul Bacau, str. Neagoe Voda, nr. 79, et. A, ap. 5, judetul Bacau, identificate ca C.I., seria X.C., nr. 478038, C.N.P. 167092604041, respectiv X.C. nr. 460922, C.N.P. 2730609040092, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1122 - 1125 din Codul Civil, prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 79 din 30.04.2009, prin care se mandateaza Primarul Municipiului Bacau sa incheie contracte de concesiune prin cesiune, pentru suprafata de teren proprietate privata a Municipiului Bacau, pe care au fost edificii construite autoritate care a nu instruiasca, a intervenit prezenta CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea si prelucrare in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, S.T.R. NICOLAE BALCETSCU, NR. 1, avand suprafata de 10.11 m², asa cum rezulta din planul de situatie anexa.

Destinatia terenului concesiunat va fi UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA PRESTARI SERVICE, REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, S.C. VOLODEA S.R.L., IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 137/29.04.2009 SI TRECUT IN PROPRIETATE ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 631/28.09.2009 LA BIKOU, NOTARIUL PUBLIC MIHAELA-STEFANA VASILACHE.

Art. 2 - Terenul prezinta la ART. 1 se afla de catre concedent catre noui concesiunari, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesiunea contractului de concesiune nr. 17451 din 25.05.2009, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si S.C. VOLODEA S.R.L.

Art. 3 - In denularea contractului de concesiune, concesiunatul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur - terenul concesiunat;
- b) bunuri de prelucrare - investitia realizata de concesiunari;
- c) bunuri proprii - bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 16 (aseisprezece) ani, 6 (seis) luni si 28 (douazeciisapte) zile, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv 28.10.2009.

Contractul de concesiune poate fi prelungea pentru o perioada egala cu cel mai jumatate din durata sa initiala.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de 250 (douasprezece) lei (RO)/ha, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 17451/25.05.2009, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si S.C. VOLODEA S.R.L.

2121	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. Pr. Bradeilor nr. 127	2002	Donatori privati ai municipiului Bacau
2122	0	Teren concesiunat	S=1,5mp, str. Macariei nr. 1	2002	Donatori privati ai municipiului Bacau
2123	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	2001	Donatori privati ai municipiului Bacau
2124	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1999	Donatori privati ai municipiului Bacau
2125	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2126	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2127	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2128	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2129	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2130	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2131	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2132	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2133	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2134	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2135	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau
2136	0	Teren concesiunat	S=27,5mp, str. L. Tricu nr. 16-12	1997	Donatori privati ai municipiului Bacau

125

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

Art. 7 - Concesiunatul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune termen limita 28.01.2010, garantia de concesiune in valoare de 250 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2009 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 - Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin virament, din contul concesiunarii, in deschis la _____, in contul concesiunarii, nr. RO 07 TRLE 06121300205 XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau:

- direct in numerele la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Art. 10 - Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarei trimestre.

Art. 11 - Pentru incalzirea la plata ratei trimestriale se vor percepe dobanduri si penalizari calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calculului acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, contractul de concesiune sa fie reziliat.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 12 - Concesiunatul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 13 - Concesiunatul are dreptul de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarii bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transmite acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 - Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesiunarii, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul la care este satisfact interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesiunari.

Verificarea se va efectua odata cu notificarea prealabila a concesiunarii.

La incheierea contractului de concesiune prin adjungere la termen, concesiunatul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de prelucrare si de a solicita concesiunatul incheierea contractului de vanzare - cumparare cu privire la aceste bunuri.

In termen de 12 (doisprezece) luni, concesiunatul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea doandirii.

Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, cu o notificare prealabila de 30 zile.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesiunatul este obligat sa asigure exploatarea bunului in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 15.1 - Concesiunatul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2 - Concesiunatul nu poate subchiria bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3 - Concesiunatul este obligat sa platiasca in devedinta termenelor stabilite in prezenta contract de concesiune.

Art. 15.4 - Concesiunatul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protecia mediului, protectia muncii, conditiile de siguranta in exploatare, spozitii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.)

Art. 15.5 - La incheierea contractului de concesiune prin adjungere la termen, concesiunatul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 15.6 - La incheierea contractului de concesiune, concesiunatul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de prelucrare, prevazute ca alate in cadrul de servicii si stabilite prin prezenta contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 15.7 - La incheierea contractului de concesiune dar, alte cauze decat prin adjungere la termen, excludand forta majora si cazul fortii, concedentul este obligat sa asigure continuitatea prestatii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la prelucrare a bunurilor de catre concedent.

Art. 15.8 - In cazul in care concesiunatul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art. 15.9 - Concesiunatul este obligat sa continue exploatarea bunului in toate conditiile stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezenta contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesiunari in exercitiul drepturilor rezultate din prezenta contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara cazurilor prevazute expres de lege.

Concedentul este obligat sa notifice concesiunarii aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesiunarii.

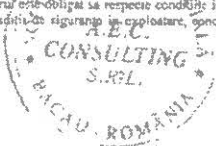
VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune incetaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu contin in scris, prelungearea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin demontarea unitatilor de catre concedent, cu plata unei despagubiri just si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesiunari, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesiunarii;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesiunat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesiunarii de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascurpatarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va inlocuii o documentatie tehnico-economica la care se va stabili pretul rascurparii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percepe datorie;
- g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesiunari in denularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

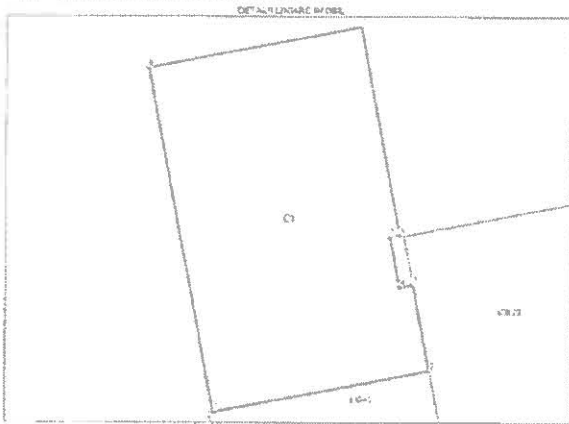
- a) bunuri de retur - terenul concesiunat;
- b) bunuri de prelucrare - investitia realizata de concesiunari;
- c) bunuri proprii - bunurile de inventar.



30

Nr. cadastral	Suprafața imensă	Observații / Referințe
61077	10	Nr. C. de laște teren în sup. de 10.43 m ²

* Suprafața este determinată în jurul de punctele S1, S2 și S3



Date referitoare la teren

Nr. C.	Categorie teren	Statut	Tip	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuți	DA	10	-	-	-

Longime segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor este obținută din proiectele în plan

Punct început	Punct sfârșit	Longime segmente (m)
1	2	2.55
2	3	1.04
3	4	0.10
4	5	0.02
5	6	0.11
6	7	2.48

Punct început	Punct sfârșit	Longime segmente (m)
7	8	2.53
8	9	4.13

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare din punctele S1, S2 și S3 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Se observă că punctele S1, S2 și S3 sunt determinate din proiectele în plan și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Cuți cu prezența extraz corespunde cu conținutul și vigoarea din cartea funciara originală păstrată de către...

Prezentul extras de carte funciara este valabil în prezentarea de către posesorul terenului la actele juridice prin...

care se vor efectua toate drepturile și pentru reprezentarea succesorilor, iar întoarcerea prezentei sunt...

susținute de către posesorul, în conformitate cu...

S-a actat în data de 12.03.2011, pentru servituti de proprietate unice laște cu conținutul 251m.

Data și ora: 29.06.2012

Data semnării: 29.06.2012

Amplasat: Proiectant: GABRIELA URSCU

Referenț: (puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

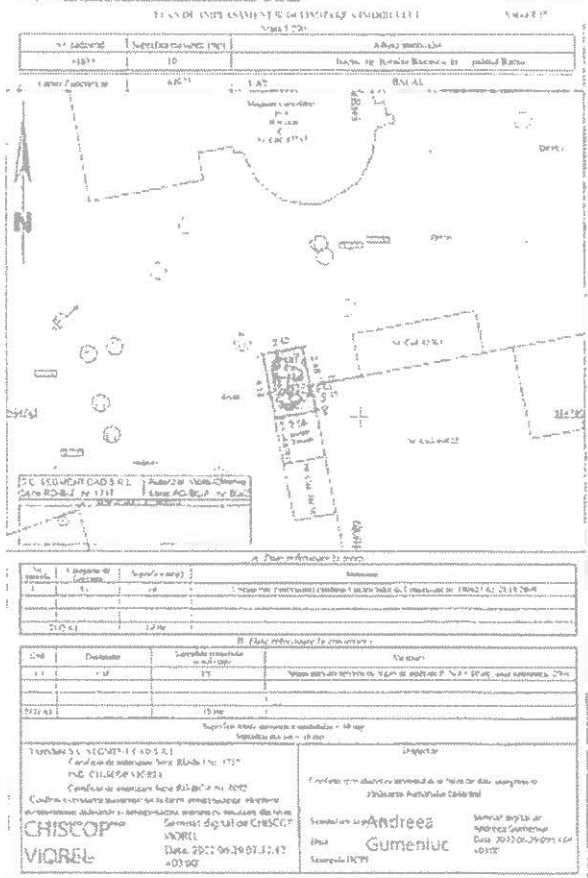
(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

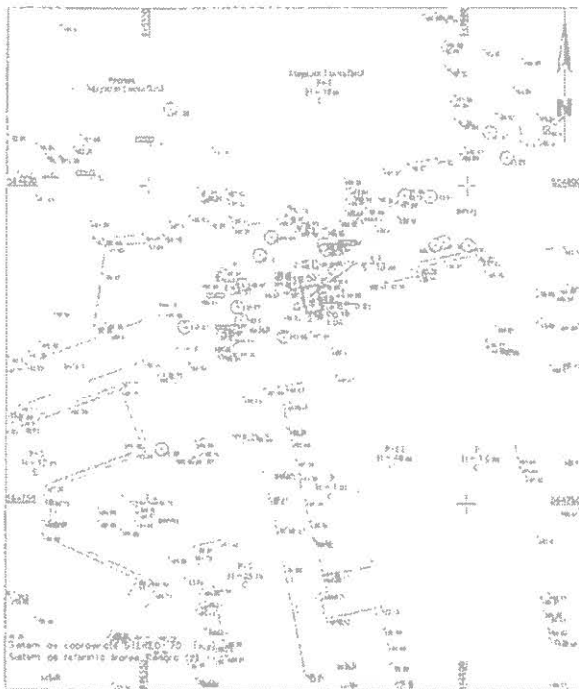
(puncte și servituti)

(puncte și servituti)

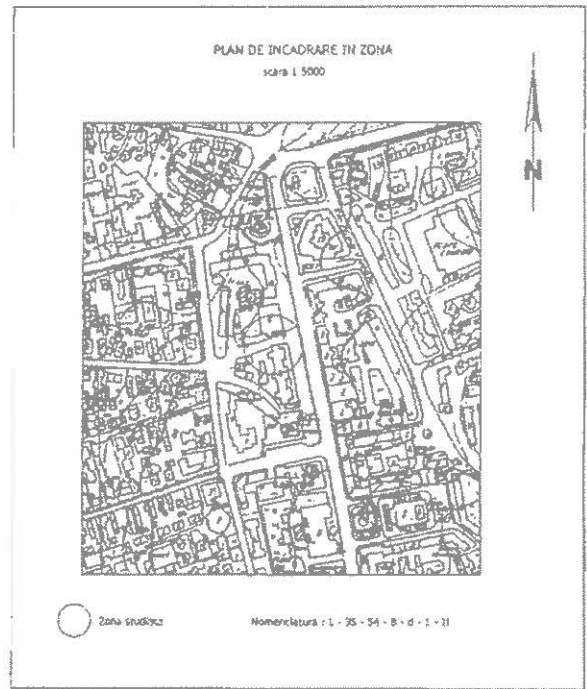
(puncte și servituti)



22



	S.C. SEGMENT CAD S.R.L.		Deseneaza Anotatiile si Volumele Coordonator S.C. SEGMENT CAD S.R.L. nr. 12/2007	Proiect nr. 9 Erit 06.2007
	S.C. SEGMENT CAD S.R.L.			
CHISCOP VIOREL	S.C. SEGMENT CAD S.R.L. nr. 12/2007 S.C. SEGMENT CAD S.R.L. nr. 12/2007 S.C. SEGMENT CAD S.R.L. nr. 12/2007		Deseneaza Anotatiile si Volumele Coordonator S.C. SEGMENT CAD S.R.L. nr. 12/2007	Proiect nr. 9 Erit 06.2007



		S.C. SEGMENT CAD S.R.L. Bucura P.O.B. nr. 1717 CHISCOP VIOREL		Furnizor: Viorel Chisoc Bucura P.O.B. nr. 0507 CHISCOP VIOREL		Desenator		Proiect nr. 9	
		Formular tipizat de C.A.P.C.O. H.C.T.C. nr. 1 Data: 26.07.06 la 06.00.25.12 - 63022		Amplasament, linii, Statii, retea de alimentare hidroenergie A. 1 (planul) B. 2		Bromberg, Ionela Virginia		Data: 06/2022	
		Scara		PLAN DE INCADRARE IN ZONA		FACSA			
		1:5000							
Set/serie:		Echipez: Viorel		Data					
Desenat		Chisoc: Viorel		06/2022				Planus	
Verificat		Chisoc: Viorel		E imprinat		A.1		A.1	

