



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 84 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-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, B-dul Unirii, nr. 11, în suprafață de 26,22 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. 113234 din 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-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, B-dul Unirii, nr. 11, în suprafață de 26,22 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 114600/14.02.2023;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 114601/1/14.02.2023;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 114601/2/14.02.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 86/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 92/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 62/27.02.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3 și nr. 103/27.02.2023 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 26,22 m.p., situat în municipiul Bacău, B-dul Unirii, nr. 11 având CF nr. 60228, nr.cadastral 60228, teren ocupat de o construcție- extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea societății S.C. DIVERTISCOM SRL.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 936 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 26,22 m.p., situat în municipiul Bacău, B-dul Unirii, nr. 11, având CF nr. 60228, nr.cadastral 60228, 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 6.634 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 – S.C. A.E.C. CONSULTING SRL, Arbănaș-Mocanu Vasilică- Dorin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

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

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 936 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 26,22 mp, situat în
municipiul Bacău, B-dul Unirii, Nr. 11, având CF nr. 60228, nr.cadastral 60228**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulian-Ionel STAN**



**PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU**



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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 60228, CF 60228
BACAU, STR. BULEVARDUL UNIRII, NR. 11, JUD. BACAU
– S = 26,22 MP (conform Fisa de date "Prezentarea
bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B
la Caietul de sarcini) –**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

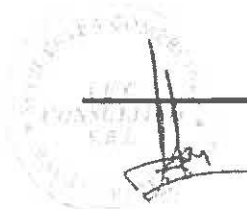
U.A.T. BACAU

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



Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 60228, CF 60228, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 26,22 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini), respectiv 26,00 mp (conform Extras de CF nr. 52906/21.07.2022), amplasat in Bacau, str. Bulevardul Unirii, nr. 11, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2009 de Obada Vlad-Ioan si a Extrasului de CF pentru informare nr. 52906/21.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 26,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 26,22 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 referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.08.2022.

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – 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. 60228, CF 60228, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 26,22 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini), respectiv 26,00 mp (conform Extras de CF nr. 52906/21.07.2022).
NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2009 de Obada Vlad-Ioan si a Extrasului de CF pentru informare nr. 52545/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 26,00 mp.
In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 26,22 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 calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine Municipiului Bacau, supus evaluarii la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 60228, CF 60228, S = 26,22 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) - Bacau, str. Bulevardul Unirii, nr. 11, jud. Bacau	32.370	6.634

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.

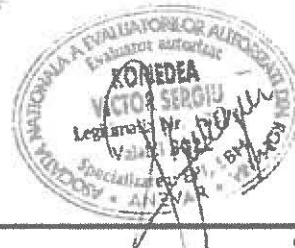
Nota 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

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

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

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





DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 60228, CF 60228, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 26,22 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini), respectiv 26,00 mp (conform Extras de CF nr. 52906/21.07.2022).

NOTA: Conform Planului de amplasament intocmit in anul 2009 de Obada Vlad-Ioan si a Extrasului de CF pentru informare nr. 52545/20.07.2022, suprafata de teren gasita la masuratori si intabulata in CF este de 26,00 mp.

In prezentul raport de evaluare a fost luata in calcul suprafata de 26,22 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini).

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

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

Conform 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 există 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 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, 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 supuse evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacău, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil 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 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 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 consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în aceasta 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, proiectile și estimările continuate 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 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 inscrite 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 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizariilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si 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 Planului de amplasament intocmit in anul 2009 de Obada Vlad-Ioansi extrasul de carte fundara 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 agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de 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 generala a proprietatii imobiliare

2.2.1. Situatia juridica si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine Municipiului Bacau. Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 52545/20.07.2022, respectiv HCL Bacau nr. 94/2009, "Drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- Contract de concesiune nr. 100454/10.09.2009 – concesiionar Divertiscom SRL
- Proces verbal de predare primire nr. 100454/10.07.2009
- Extras de inventar – Hotararea nr. 94/2009 a Consiliului Local al mun.Bacau
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

La data evaluarii terenul este concesiionat catre Divertiscom SRL.

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

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

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 60228, CF 60228, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 26,22 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Bulevardul Unirii, nr. 11, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – 9 Mai, Mioritel;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii de invatamant si administrative.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta: zona A. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 26,22 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dar greu de organizat, acesta fiind ingust. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. B-dul Unirii.

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și 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 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 ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a 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 ANCPI). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

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

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

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;

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

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

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

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

De asemenea, pe piața chirilor 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 pietei este una urbană și aparține unei zone median centrale a orașului Bacău, având un grad de construire de peste 85%.

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Oituz, jud. Bacau, in suprafata totala de 800,00 mp, fara restrictii de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 250,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. B. Nationala, jud. Bacau, in suprafata totala de 576,00 mp, fara restrictii de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 208,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, situat in Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau, in suprafata totala de 675,00 mp, fara restrictii de construire, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 237,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. 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 $\pm 20\%$;
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 $\pm 5,00$ euro/mp;

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

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

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 (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. 60228, CF 60228, S = 26,22 mp (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile-terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini) - Bacau, str. Bulevardul Unirii, nr. 11, jud. Bacau	32.370	6.634

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 lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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

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



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



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Bulevardul Unirii, nr. 11, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	60228			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		250,00	208,00	237,00
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	-4,16	-4,74
Pret ajustat (euro)		245,00	203,84	232,26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de 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	203,84	232,26
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Bulevardul Unirii, nr. 11, jud. Bacau	similar	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	20,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	40,77	11,61
Suprafata teren proprietate (mp)	26,22	800,00	576,00	675,00
Ajustare		7,74	5,50	6,49
Ajustare valorica (euro)		7,74	5,50	6,49
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 B-dul Unirii	acces la strada Oituz	acces la strada Banca Nationala	acces direct din strada Ecaterina Varga
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		7,74	46,27	18,10
Ajustare totala neta		7,74	46,27	18,10
Ajustare totala bruta		7,74	46,27	18,10
Numar ajustari		1	2	2
PRET AJUSTAT		252,74	250,11	250,36
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,031	0,222	0,076
PRET CORECTAT		252,74	250,11	250,36
Valoare unitara teren_rotunjit			253 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			32.370 lei	6.634 €

[illegible][illegible]



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NOTARARE
privind aprobarea concesiunii directe a unor loturi de teren situate în intravilanul
Municipiului Bacau

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Avand is vedere:

-Dispozițiile din Legea nr. 50/1991, art. 13(1) și art. 15, lit. "e", privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicate, astfel:

Hotarandea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 309/30.10.2006 prin care s-a aprobat Fisa de calcul a taxei minime anuale de posesiune -- potrivit Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Căminile înregistrate sub numerele:

- 43644/29.07.2008 a S.C. DENTA S.R.L.;
36317/12.05.2008 a C.M.I. DR. ARDELEANU DANIELA;
21249/16.01.2009 a S.C. ROMIX GROUP S.R.L.;
33056/10.04.2008 a S.C. LILBAAR S.R.L.;
35687/07.05.2008 a S.C. CARPIA CONSTRUCT S.R.L.;
56230/25.11.2008 a S.C. ORTOPROFIL PROD ROMANIA S.R.L.;
22532/27.01.2009 a S.C. NUTRITION & DIABETES S.R.L.;
21692/20.01.2009 a D-LUI URECHE GEORGHE;
38257/30.05.2008 a D-LUI CARP IOAN;
50981/02.10.2008 a S.C. DIVERTISCOM S.R.L.;
41959/08.07.2008 a S.C. IGREXCOM S.R.L.;
51140/08.10.2008 a D-NEI ZOTA ELENA;
54958/12.11.2008 a S.C. VRACIU IMPEX S.R.L.

- Prevederile art. 47 si art. 117, lit. « a » din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, ulterior modificata si completata ;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău:

(5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată.

NOTARASTE:

ART. 1 - Se aproba concesiunea directa a loturilor de teren din proprietate privata a municipiului Bacau situate in intravilanul Municipiului Bacau, asa cum sunt prezentate in TABELULI. ANEXA NR. 1. ANEXELE NR. 1, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, sunt parti integrante din prezenta hotarare.

ART. 2 - Prezentă hotărâre va fi comunicată la Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru, și Municipiului Bacău și Biroului Urbanism.

PRESEDINTE DE SEDINTA
FLORIN IONESCU

NR. 34
DIN 31.03.2000
O.P., K.H., K.M. & R.T. / Ex. 11 D₅, 1-A-1

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVIȚ

România
Județul Botoșani
Consiliul Local al Municipiului Botoșani

ANEXA NR. 1 LA HOTARAREA NR. 24 DIN 31.03.2009

T A B E L

NR. CRT.	ADRESA TERENULUI	SUPRAFAȚA (m ²)	DESTINAȚIA	Ter. (m ² RON)	DURATA CONCESIUNII	CONSERVATRI
1.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. LUCIULEȚII PATRASCANU, NR. 2, SC. G, al cărui amplasament este cuprins în planul de situație topografică	10,30	EXT. CABINET MEDICAL	32,77	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. DIRECTA S.R.L.
2.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din B-DUL ALEXANDRU CEHA, nr. 7, SC. A, al cărui amplasament este cuprins în planul de situație topografică	22,50	EXT. CABINET MEDICAL STOMATOLOGIC	32,77	25 ANI	CONCES. CATRE C.M.I. DR. ANDREAEANU DANIELA S.R.L.
3.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. REPUBLICII, NR. 3, SC. B, al cărui amplasament este cuprins în planul de situație topografică	32,23	EXT. SPAȚIU PROPRIETATE PENTRU AMENAJARE SEDIU FIRMA	43,23	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. ROMUX GROUP S.R.L.
4.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. REPUBLICII, NR. 3, SC. B, al cărui amplasament este cuprins în planul de situație topografică	18,71	EXT. SPAȚIU COMERCIAL	46,23	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. LIDMAR S.R.L.
5.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. REPUBLICII, NR. 3, SC. C, al cărui amplasament este cuprins în planul de situație topografică	47,00 (16,00 în terenul de construcție)	EXT. SPAȚIU PROPRIETATE PENTRU AMENAJARE SEDIU FIRMA	36,18	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. CAPITA CONSTRUCT S.R.L.
6.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. REPUBLICII, NR. 3, SC. C, al cărui amplasament este cuprins în planul de situație topografică	15,00	EXT. SPAȚIU PROPRIETATE PENTRU AMENAJARE BOROURI SI RELATII CU PUBLICUL	43,23	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. ORTOPRETEL PROD ROMANIA S.R.L.
7.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. MELCOV, NR. 132, SC. B, A.P. 3, al cărui amplasament este cuprins în planul anexa concesiunii	16,05	EXT. SPAȚIU PROPRIETATE PENTRU AMENAJARE CABINET MEDICAL	32,77	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. NUTRITION B.D. DIABETES S.R.L.
8.	Se aprobă înscrisul din documentație publică în domeniul privat al Municipality Buzău și concesiunea terenului din STR. ENACHEI NR. 17, SC. B, A.P. 3, al cărui amplasament este cuprins în planul anexa concesiunii	8,55	EXT. SPAȚIU PROPRIETATE PENTRU AMENAJARE SEDIU ACTIVITATI	43,23	25 ANI	CONCES. CATRE S.C. DIABETES S.R.L.

PRIVIND TAXA MINIMA DE CONCESIONARE ANUALA
INTOCMITA LA SOLICITAREA S.C. DIVERTISCOM S.R.L.

$$T_{ca} = \prod_{i=2}^n V_i I_i K_i$$

$V = 0,0025 \text{ lei/m.p.a.u.}$ - pret unitar/m.p. la nivelul anului fiscal 1993
 $I = 115,77$ - coeficient de indexare stabilit pentru anul fiscal 2009, fata de 1993
 $K_2 = 2,5$ - municipiu zona A
 $K_3 = 1,2$ - drumuri publice modernizate
 $K_4 = 1,2$ - energie electrica - bransament
 $K_5 = 1,1$ - telefonic - bransament
 $K_6 = 1,3$ - apa - canal - bransament
 $K_7 = 1,2$ - gaze naturale - bransament
 $K_8 = 1,4$ - energie termica - bransament
 $K_9 = 1,1$ - telecomunicatii - exista la localitate
 $K_{10} = 1,3$ - servicii asigurate de concedent
 $K_{11} = 1,2$ - perspective bune
 $K_{12} = 1,2$ - teren plat
 $K_{13} = 1,3$ - fundare pe teren normal
 $K_{14} = 1,5$ - retele de transport in comun (aerian, rutier, cai ferate)
 $K_{15} = 2,5$ - durata concesiunii = 25 ani
 $K_{16} = 1,0$ - rezolvarea unei disfunctii economice in zona
 $K_{17} = 2,3$ - comerț

$$T_{ca} \text{ min/m.p/an} = 0,0025 \times 115,77 \times 2,5 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,1 \times 1,3 \times 1,2 \times 1,4 \times 1,1 \times 1,3 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,3 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,0 \times 2,3 = 57,80 \text{ LEIRON/m.p/an}$$

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE OVȚINU POPOVICI

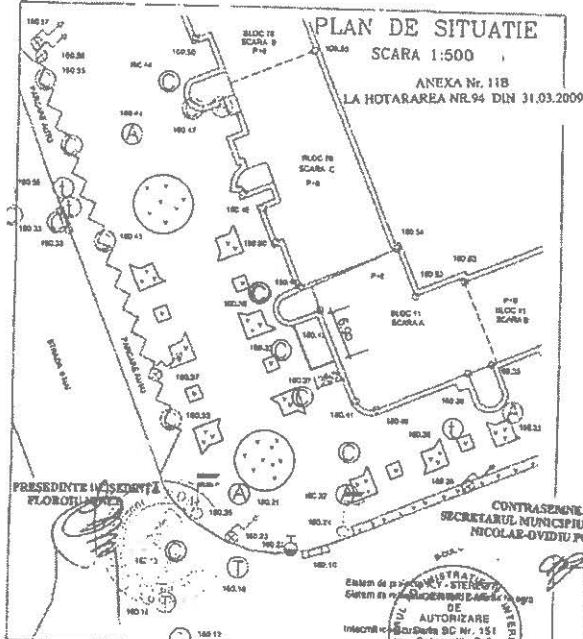
9.	Se solicită considerarea terenului din Nr. 5, AP 11 în vederea amplasării unei construcții	38,63	TEREN ÎN DEPOSEZIȚIE - BROLICI	45,23	25 ANI	CONCES. CATRE DR. CARP ION	DIRECTĂ
10.	Se solicită trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipality Bucaci al concesiunii terenului din B-DOL UNIRAI, NR. 11, al carei amplasament este cuprins în planul de situație cadastrat	26,22	EXT. SPAȚIU COMERCIAL	37,30	34 ANI	CONCES. CATRE DIVERTECOM S.R.L.	DIRECTĂ S.C.
11.	Se solicită trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipality Bucaci al concesiunii terenului din STR. MARASESTI, NR. 98 (PIATA SUD), al carei amplasament este cuprins în planul de situație cadastrat	69,00	EXT. SPAȚIU PRODUCȚIE PENTRU DEPOZITARE	40,20	22 ANI	CONCES. CATRE S.C. KREXCOM S.R.L.	DIRECTĂ S.C. KREXCOM S.R.L.
12.	Se solicită trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipality Bucaci al concesiunii terenului din STR. ION TOMBOACI DE LA BRAD, NR. 84 S.C. AP al carei amplasament este cuprins în planul cadastral	4,00	EXT. SPAȚIU PROPRIETATE PENTRU ÎNCHIRIERE CABINET MEDICAL	42,21	23 ANI	CONCES. CATRE DR. CARP ZOTTA	DIRECTĂ D.N.A
13.	Se solicită considerarea terenului din STR. APROPOI PUNTE, NR. 9, al carei amplasament este cuprins în planul cadastral	14,00	EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL	46,23	24 ANI	CONCES. CATRE DR. CARP S.C. VORACU	DIRECTĂ S.C. VORACU

CONTRA SEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVIICI

YLNKZCZD QUNIGIBAH

O.P., IGH.M/R.T/E.L/D.L.A-4

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU ———
CONSILIUL LOCAL BACĂU



Supratata propusa pentru concesiune 26,22 mp

Limit proposed

VERIFICATOR	NUMELE	SCARA	DATA	REPERAT DE VERIFICARE	NR. DATA
	S.C. PERRET S.R.L. BACAU 30416721195			Beneficiar SC DIVERTISCOM SRL Str. B-ul Unirii nr. 11, municipiul BACAU	PROECT nr. 1/2008
PROECTAT	Ing. D. Ionescu	SCARA	1:500	Descriere proiect: CONCESIONARE TEREN	FAZA
DESEINAT	Ing. D. IONESCU	DATA	01/2008	Titlu planșă	F. 3/54
SEF PROIECT	Ing. D. Ionescu			PLAN DE SITUATIE	A1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA Nr. 12A
I.A. HOTARAREA NR.94 DIN 31.03.2009

PRIVIND TAXA MINIMA DE CONCESIONARE ANUALA
INTOCMITA LA SOLICITAREA S.C. IGREXCOM S.R.L.

STR. MARASESTI, NR. 98 (PIATA SUD)
S= 69,00 m.p.
DURATA CONCESIUNII = 25 ANI
DESTINATIE = EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE PENTRU DEPOZITARE

$$T_{ca} = \prod_{i=1}^n V_i \times 1 \times K_i$$

$V = 0,0025 \text{ lei/m.p.a.n.}$ - pret unitar/m.p. la nivelul anului fiscal 1993
 $I = 115,77$ - coeficient de indexare stabilit pentru anul fiscal 2009, fata de 1993
 $K_2 = 2,5$ - municipiu zona A
 $K_3 = 1,2$ - drumuri publice modernizate
 $K_4 = 1,2$ - energie electrica - bransament
 $K_6 = 1,1$ - telefoane - bransament
 $K_6 = 1,3$ - apa - canal - bransament
 $K_7 = 1,2$ - gaze naturale - bransament
 $K_8 = 1,4$ - energie termica - bransament
 $K_9 = 1,1$ - telecomunicatii - exista in localitate
 $K_{10} = 1,3$ - servicii asigurate de concedent
 $K_{11} = 1,2$ - perspective bune
 $K_{12} = 1,2$ - teren plat
 $K_{13} = 1,3$ - fundare pe teren normal
 $K_{14} = 1,5$ - retele de transport in comun (serian, rutier, cai ferate)
 $K_{15} = 2,5$ - durata concediului = 25 ani
 $K_{16} = 1,0$ - rezolvarea unei disfunctii economice in zona
 $K_{17} = 1,6$ - spatiu depozitare

$$T_{ca} \text{ min/m.p./an} = 0,0025 \times 115,77 \times 2,5 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,1 \times 1,3 \times 1,2 \times 1,4 \times 1,1 \times 1,3 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,3 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,0 \times 1,6 = 40,20 \text{ LEI RON/m.p./an}$$

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
ELI OCHIRIDZE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mănești, nr. 6, reprezentat prin DI. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. DIVERTISCOM S.R.L., cu sediul în județul Bacău, Municipiul Bacău, B-dul Unirii, nr. 11, COD UNIC ÎNREGISTRARE 981406, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J04/90/1992, reprezentată prin D-NA NECHITA MINA-LACHAMIOARA - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

la baza dispozițiilor art. 13(1) și art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicată, actualizată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 94 din 31.03.2009, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și prelucrare în concesionare a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 26,22 m.p. (pasit la măsurători 26,00 m.p.) situat în intravilanul Municipiului Bacău, B-DUL UNIRII, NR. 11, înscris la cartea funciara nr. 44741 a Municipiului Bacău, având număr cadastral 16296.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, pe terenul albit în continuare, proprietății concesionarului.

Art. 2 - Predarea - primirea terenului precizat în 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 încheierii în vigoare a prezentului contract, respectiv 10.03.2009.

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 cel mult jumătate 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 doborî în condiții de stabilitate inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanța concesiunii este de 1.516 (unmillecincisuteasprezece) lei RON, reprezentând taxa anuală de concesiune.

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

Art. 7 - Plata anuală a taxei de concesiune se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 8 - Pentru întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobânzi și penalizări calculate în suma datorată, conform legislației fiscale în vigoare la momentul calculării acestora, urmată de data întârzierii depășite 152 zile, contractul de concesiune se va rezilia.

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 24 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care intercal național sau local o impune, prin domnătura unității de către concedent, cu plata unei despagubiri juste și prealabile în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri în sarcina concedentului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri în sarcina concedentului;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l explora, prin renunțare, prin plata unei despagubiri;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin născumpirea unei conc. care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnică-economică, în care se va stabili prețul născumpirii în această situație de încetare a concesiunii, nu se percep dobânzi și penalizări;
- alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere vînzării și condițiilor reglementate de lege.

Art. 25 - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur (terenul concesiunii), în mod gratuit și liber de sarcini.

Art. 26 - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare privind obiectul bunurilor de preluare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, se face aplicabilă ART. 25.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 27 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 28 - 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. 29 - La terminarea completă a lucrărilor de construcție, concesionarul este obligat să declare, în vederea încheierii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția realizată dar nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construcție.

IX. LITIGII

Art. 30 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 31 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUSE

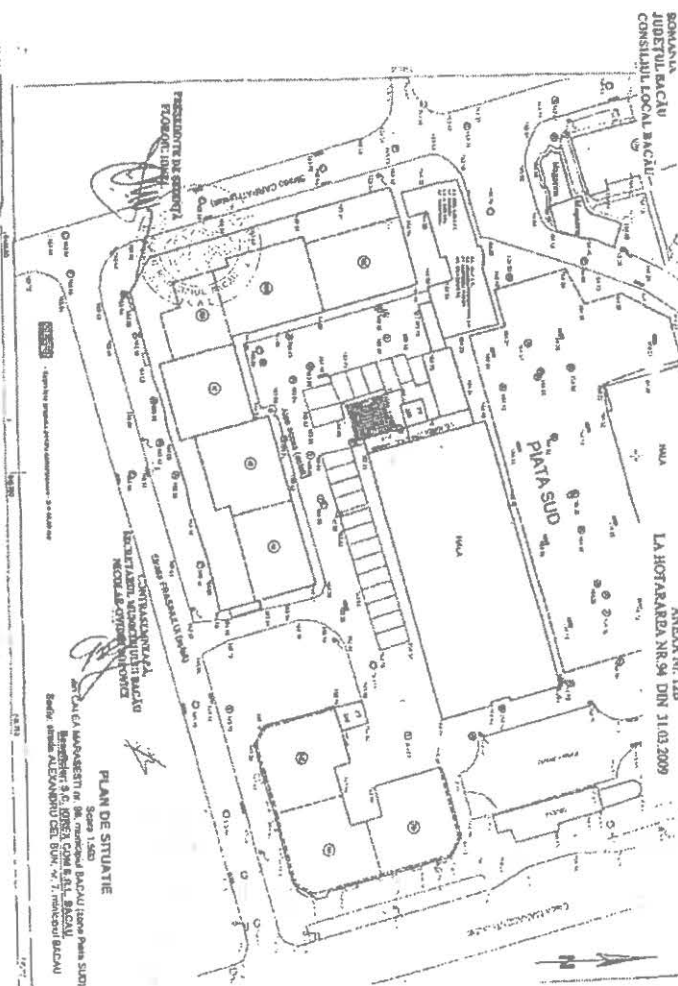
Art. 32 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.E.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 33 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de restituire a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost construit, numai cu acordul scris al concedentului. În neacordul scris se transmite și autorizația de construcție.

Actele vor fi transmise prin grija părților pe numele noului proprietar al construcției.

Art. 34 - Subconcesiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisă.



Art. 9 - Concesionarul are obligația să construiască în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 10.03.2009), garanția de concesiune în valoare de 1.516 lei RON (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2009 este indexată.

X. MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5, se vor achita prin:
- virement, din contul concesionarului nr. _____ deschis în _____, în contul concedentului, nr. RO 07 TREZ. 96121300205 XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

XI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

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

Art. 13 - După perfectarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să facă demersurile necesare în vederea obținerii certificatului de urbanism și a avizelor necesare pentru obținerea autorizației de construcție.

Art. 14 - Concedentul este obligat să realizeze lucrări de curățare, amenajare sau degajare, după caz, a suprafețelor și/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata execuției, odată cu încheierea lucrărilor de bază. Nerespectarea acestor clauze se sancționează conform legislației în vigoare.

Art. 15 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cauzele de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modul de înlăturare a ilegalității.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierii sau fuziunii sau alia prinsoa juridică. Concesionarul nu poate subconceda bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 17 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesiionat, stabilit inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 18 - 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. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalizărilor. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 19 - Pe terenul concesiionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 1.010 lei RON/an.

Art. 20 - Concesionarul are obligația să solicite emiterii autorizației de construcție și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

(2) În caz de încălcare a obligațiilor prevăzute la alia. (1), concesionarea își pierde valabilitatea.

Art. 21 - Concesionarul are obligația de a executa integral lucrările la obiectul de investiție până la termenul prevăzut în autorizație.

Art. 22 - Lucrările de construcție autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construcție și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regim propriu. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentanților administrației publice locale din cadrul Poliției Municipiului Bacău.

Art. 23 - Construcțiile executate fără autorizație de construcție sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi înmatriculate în cartea funciara. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

Art. 35 - 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 totuși supusă elucerilor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 36 - Concedentul are obligația să înscrie terenul concesionar în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 37 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 38 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău B-131, UNIRII, NR. 11, cu suprafața de 26,22 mp., s-a încheiat la data 2009, în sedința Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 4 (patru) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și trei exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU
prin
PRIMAR,
ROMEO STAVARACHE

CONCESIONAR,
S.C. DIVERDISCOM SRL

ARHITECT ȘEF, SILVIAN CORTEZ,
DIRECȚIA DE PATRIMONIU, DIRECTOR,
SERV. CONTRACTE PENTRU EVIDENȚĂ ȘI
INCASĂRI DEBITE ȘI PĂȘCAN SIMONA
VIZAT JURIDIC,
INTEGNIT, CIOBANU NICOLITA
RESPONSABIL CONTRACT, CIOBANU NICOLITA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
București
București

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 60228 Bacău



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 44741
Nr. cadastral vechi: 16296

Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
60228	26		

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13895 / 06/05/2009 Hotărâre nr. 94 din 2009 emisă de Consiliul Local Bacău (anexa nr. 1): "Intabulare, drept de PROPRIETATE" dobândit prin lege, care acționează 31. 1) MUNICIPIUL BACĂU-DOMENIU PRINAT OBSERVAȚIE: (proveniență din concesiune CF 44741)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
25426 / 06/08/2009 Act Administrativ nr. 106454, din 10/07/2009 emis de Primăria Municipiului Bacău în proces verbal de presare: 31. C2. Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 25 ani 1) S.C. DIVERDISCOM SRL, CU SEDIUL ÎN BACĂU	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 60228 Comuna/Oras/Municipiu: Bacău
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
60228	26	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereio 70.

DETALIU LUNGIMII LATERALE



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Terit	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CU-11 construcții	DA	26			

Lungime Segmente

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

Punct	Punct	Lungime segment
Incep	sfârșit	m (m)
1	2	6.9
2	3	3.8
3	4	6.9
4	1	3.8

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbe care nu sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 60228 Comuna/Oras/Municipiu: Bacău

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informații din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/07/2022, 09:37

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

23

