



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 374 DIN 31.10.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Stadionului nr. 28, în suprafață de 40,00 m.p.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.10.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea doamnei Iosub Cerasela, înregistrată cu nr. 47781 din 08.10.2016, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Stadionului nr. 28, în suprafață de 40,00 mp.;
 - Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza HCL nr.65 din 26.02.2021;
 - Referatul nr.194565 din 08.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu-Compartiment Evidență și Inventar Domeniu Public și Privat, prin care se propune vânzarea cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Stadionului nr. 28, în suprafață de 40,00 mp;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 198715/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.198716/1/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.198716/2/18.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 402/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 372/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 479/29.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale 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 40,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Stadionului nr. 28, având CF nr. 71949, nr. cadastral 71949, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei IOSUB CERASELA.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 113 din 16.07.2024, elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 40 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Stadionului nr. 28, având CF nr. 71949, nr. cadastral 71949, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în **Anexa**, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **10.400 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii

Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., Ing. Popa Adrian.

(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 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, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu și Direcția Juridică.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HCL NR. 374 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 113 din 16.07.2024

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 40,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Stadionului nr. 28, având CF nr. 71949, nr. cadastral 71949, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 113/ 16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. STADIONULUI, NR. 28, JUD.
BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacau, în suprafața de 40,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 55241/03.06.2024, având nr. cadastral 71949. Teren, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău, fiind concesiionat către D-na Iosub Cerasela, conform Actului adițional nr. 1 la Contractului de concesiionare nr. 10526/15.04.1999, așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 68800/28.04.2015.

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 17.06.2024 - 15.07.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 17.06.2024. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 17.06.2024, respectiv: 1 EURO = 4,9768 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 17.06.2024 este :

V_{teren} – 40,00 mp - Bacău, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacău = 51.760,00 lei, respectiv

V_{teren} – 40,00 mp - Bacău, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacău = 10.400,00 euro (260,00 euro/mp)

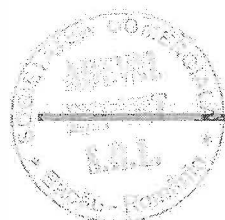
Nota 1: Valorile de mai sus nu conțin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 17.06.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



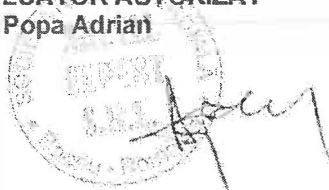
CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata în servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

În conformitate cu Contractul de prestari servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiul Bacau, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, în vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacau în suprafața de 40,00 mp, având nr. cadastral 71949 și CF 71949, conform extras de carte funciara nr. cerere 55241/03.06.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 40,00 mp este concesionată de Municipiului Bacau către D-na Iosub Cerasela, conform Actului adițional nr. 1 la Contractului de concesionare nr. 10526/15.04.1999, așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 68800/28.04.2015.

Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietatii imobiliare menționate anterior, de către constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general



(IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 17.06.2024. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9768 RON, valabil pentru data de 17.06.2024. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 10526/15.04.1999;
- Act adițional nr. 68800/28.04.2015;
- Act adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 141229/03.04.2024
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55241/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 71949.

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2022.
- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.9.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente în aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;



- 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 nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost facute alte mențiuni;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute 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.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza planului de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 71949 pus la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- 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;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terță parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, în afara celor prevăzute în mod expres în Contractul de prestări servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

În elaborarea Raportului de evaluare s-au avut în vedere respectarea următoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)



- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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/proprietarului;
- 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. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 10526/15.04.1999;
- Act aditional nr. 68800/28.04.2015;
- Act aditional nr. 1, inregistrat sub nr. 141229/03.04.2024
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55241/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 71949.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.



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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orașului, în zona intersecției strazilor Stadionului și Milcov. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Stadionului – Milcov.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. 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 HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 55241/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55241/03.06.2024, respectiv "Intabulare 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:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 10526/15.04.1999;
- Act adițional nr. 68800/28.04.2015;
- Act adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 141229/03.04.2024
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55241/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 71949.

La data evaluării terenul este concesionat către D-na Iosub Cerasela.

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.

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orașului, la distanță de ~ 1,5 km de Primăria Municipiului Bacau, în planul II din zona intersecției stazilor Stadionului și Milcov. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Milcov fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine agroalimentare și de uz casnic;
- spații prestări servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon infrumusetare, etc).

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 71949, CF 71949, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 40,00 mp, amplasat în zona B a orașului Bacau, pe str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Stadionului și Milcov;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții 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 B. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.

Harta**2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 40,00 mp, avand nr. cadastral 71949, aflat in proprietatea Municipiului Bacau. Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Stadionului, nr. 28 fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu comercial aflat in proprietatea D-nei Iosub Cerasela, conform extras de carte funciara nr. cerere 55241/03.06.2024.

Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, la aproximativ 1,5 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces din str. Stadionului prin intermediul aleelor dintre blocuri. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: teren liber;
- la sud: proprietate particulara;
- la est: spatiu comercial;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 40,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata – dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie –spatiu comercial. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Stadionului prin intermediul aleelor dintre blocuri.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.



Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, vanzarea este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale, cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere, si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii, sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat, sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Analiza pietei este procesul de identificare și studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

3.2. Cererea solvabila

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

Cererea este minimizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumparatori, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecti. Dorința de achiziționare pentru terenuri rezidențiale amplasate în zona proprietății analizate, poate să vină din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investiții ulterioare în locuințe unifamiliale sau spații de servicii publice, așa cum prevede Certificatul de urbanism.

3.3. Oferta competitiva

Oferta este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii. Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

La data întocmirii raportului de evaluare, oferta pentru terenuri intravilane rezidențiale depășește cererea. Există pe piața oferte de vânzare, dar cumparatorii sunt destul de circumspecti din cauza condițiilor existente actualmente pe piață, dominate de creșterea inflației și posibilitățile de finanțare.

În tabelul de mai jos sunt prezentate terenuri intravilane categoria curți-construcții, situate în zona periferică, mediană și centrală a municipiului Bacău disponibile la vânzare, la data evaluării.



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. STADIONULUI, NR. 23, jud. Bacau

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta(euro/mp)	Tip tranzactie
1.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau	ultracentrala	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara	415,51	oferta de vanzare
2.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.	320,00	oferta de vanzare
3.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	299,50	oferta de vanzare
4.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. IL Caragiale, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata.	293,18	oferta de vanzare
5.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 1.440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.	319,00	oferta de vanzare
6.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona , acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate	250,00	oferta de vanzare
7.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona , dublu acces.	340,00	oferta de vanzare
8.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona	250,00	oferta de vanzare
9.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.	298,50	oferta de vanzare
10.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	100,00	oferta de vanzare
11.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 769,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	91,00	oferta de vanzare
12.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Letea(zona fostei fabrici Letea), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 2150,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, constructie demolabila pe amplasament.	200,00	oferta de vanzare
13.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Avram Iancu(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 470,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	213,00	oferta de vanzare
14.	Teren intravilan, mun. Bacau, (zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 485,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	227,00	oferta de vanzare



15.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Traian Vuia(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 570,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	254,00	oferta de vanzare
16.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare
17.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare
18.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 760,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	131,00	oferta de vanzare
19.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 3333,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	287,00	oferta de vanzare
20.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Buciumului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 1300,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, dubla deschidere.	296,00	oferta de vanzare
21.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.22 Decembrie(zona Mioritei-Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 1175,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dubla deschidere.	298,00	oferta de vanzare
22.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Stefan cel Mare(zona Lid-Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 4240,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona,	210,00	oferta de vanzare

In urma analizei generale a ofertelor de vanzare prezentate anterior, evaluatorul a ajuns la urmatoarele concluzii:

- Piata imobiliara a terenurilor intravilane - categoria curti constructii, la nivelul municipiului Bacau este intr-o continua scadere, numarul ofertelor pentru asemenea tipuri de proprietati reducandu-se destul de mult. Acest lucru, are un impact si asupra preturilor/mp ofertate, acesta crescand semnificativ.
- Datorita dezvoltarilor imobiliare din ultima perioada, in zona median-centrala a municipiului Bacau, a scazut numarul de oferte cu amplasamente disponibile (terenuri libere). Drept dovada stau si cele doar cateva oferte identificate de evaluator pe piata.
- Se constata o dispunere pe piata, a unor oferte cu o perioada de expunere mai indelungata, netranzactionarea proprietatilor se datorandu-se atat cresterii preturilor, negocierilor in marje stricte, cat si lipsei de lichiditate a potentialilor cumparatori.

Punctual, referitor la terenurile analizate pentru evaluare, putem afirma urmatoarele:

- In zona periferica, respectiv, zona Republicii, pretul ofertat variaza intre 90 -100 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului.
- In zona mediana, respectiv, strazile Mioritei, zona Garii, zona Orizontul, str. Stefan cel Mare pretul ofertat variaza intre 200-300 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului;
- In zona centrala, respectiv str. Oituz, 9 Mai, Alexandru cel Bun, zona Banca Nationala, pretul ofertat variaza intre 300-350 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului;
- In zona ultracentrala a fost identificata o singura comparabila, pe str. Soimului, pretul ofertat fiind de 415,00 euro/mp.

Analizand mai in detaliu terenurile supuse evaluarii, se poate constata ca, in majoritatea cazurilor, pe acestea se afla amplasate spatii de prestari servicii, respectiv, cabinete medicale, spatii comerciale, sedii firma, etc, ceea ce face ca valoarea terenului sa creasca semnificativ, comparativ cu terenurile pe care se afla amplasate constructii cu specific rezidential, respectiv, anexa locuinta, extindere balcon, etc.

In concluzie la stabilirea valorii finale, evaluatorul a luat in considerare toate aceste aspecte evidentiate in analiza de piata.



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul de preturi la ofertare să stagneze, pe fondul menținerii nivelului cererii. Astfel, evaluatorul estimează că pe termen mediu dezechilibrul pietei va inclina spre cumpărători, determinând caracterul pietei: „piața a cumpărătorilor”.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia, există o piață într-un relativ echilibru între cerere și ofertă. Punctul de echilibru al pietei este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de „cea mai bună utilizare” (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

„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”.

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

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	nu	nu	nu	nu

Analizând datele de mai sus, ținând cont de cerințele celei mai bune utilizări, respectiv, utilizarea este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar, generând rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății este de spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societății, respectiv:

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces, este la vanzare la data evaluarii cu 339,37 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Castanilor, zona Orizont, in suprafata de 969,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabila 2 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5% fiind amplasata inferioara fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5÷10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 a fost ajustat pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, comparabilele 1 si 3 a fost ajustata negativ cu un procent de 15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare.

Desfasurarea calculelor si ajustarile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avându-se în vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Canitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. Abordarea prin piață este considerată ca fiind cea mai relevantă atât datorită abordării cât și tipului proprietății. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 17.06.2024, este de:

V_{teren} – 40,00 mp - Bacau, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacau = 51.760,00 lei, respectiv

V_{teren} – 40,00 mp - Bacau, str. Stadionului, nr. 28, jud. Bacau = 10.400,00 euro (260,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 17.06.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorului în legătura cu bunurile evaluate.



EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR. STADIONULUI, NR.28, JUD.BACAU, N.C. 71949, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str. Stadionului, nr.28, jud.Bacau	Mun.Bacau, str.Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	71949			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150.000.00	242.250.00	100.000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
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)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str. Stadionului, nr.28, jud.Bacau	similar	mai slab	similar
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	11.25	0.00
Suprafata teren (mp)	40.00	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	acces prin intermediul unor strazi secundare	dublu acces	similar	dublu acces
Ajustare (%)		-15.00%	0.00%	-15.00%
Ajustare valorica (euro)		-45.81	0.00	-40.30
Restrictii de construire	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-45.81	22.50	-13.43
Ajustare totala neta		-45.81	22.50	-13.43
Ajustare totala bruta		76.36	67.50	94.03
Numar ajustari		3	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.225	0.270	0.315
PRET AJUSTAT		259.62	247.50	255.22
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			260.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 71949, S = 40 MP			51,760.00 lei	10,400.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

- 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;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea 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
SOVA-GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P., I.D./T.O./Ex. I/Ds.I-A-2





1309	0	Teren concesionat	S=10,55mp, str. Florilor, nr.1 destinația: ext. farmacie	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1310	0	Teren concesionat	S=41mp, str. Ioniță Sandu Sturza, nr.3 destinația: ext. cab. medical	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1311	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str. Electricienilor, nr.3-5 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1312	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1313	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1314	0	Teren concesionat	S=9,75mp, str. Oituz, nr.1 destinația: ext. cab. stomat.	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1315	0	Teren concesionat	S=16mp, str. 9 Mai, nr.82 destinația: cotă ind. locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1316	0	Teren concesionat	S=40mp, str. Stadionului, nr.28 destinația: comerț	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1317	0	Teren concesionat	S=20mp, str. E.C. Pinte, nr.2 destinația: comerț	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1318	0	Teren concesionat	S=9mp, str. E.C. Pinte, nr.2 destinația: cotă ind. locuință	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1319	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bicăz, nr.142 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1320	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Republicii, nr.1 destinația: garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1321	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Garofiței, nr.1 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1322	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1323	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov, nr.7-9 destinația: garaj	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1324	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bicăz, nr.13 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1325	0	Teren concesionat	S=200mp, str. Șoimului, nr.21 destinația: locuință P+1	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL MUNICIPAL BACĂU
NR. 10526 DIN 15.04.1999

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin DI. DUMITRU SECHIDARIU - PRIMAR și DI. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE,

în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. CERDENIS COMIXT S.R.L.

reprezentată prin DI. UEAHU VASILE - ADMINISTRATOR
cu sediul în Bacău, str. MARTIR HORIA, nr. 17/A/2, înmatriculată la Registrul Comerțului al județului Bacău, sub nr. J/04/646/1998 în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor art. 72-75 din Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru concesionarea terenurilor, potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, republicată și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 138 din 28.09.1998, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. STADIONULUI, nr. 28, având suprafața de 40,00 m.p., așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Destinația terenului concesionat, va fi REALIZAREA UNUI SPATIU PENTRU DESFĂȘURARE ACTIVITĂȚII DE COMERT CU LEGUME - FRUCTE.

Art. 2. - Terenul precizat la Art. 1, se predă de către concedent către concesionar, pe bază de proces-verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planul urbanistic general (zonal), conform certificatului de urbanism nr. 2145 din 03.12.1998, eliberat de Primăria Municipiului Bacău, în condițiile din oferta care a stat la baza adjudecării licitației.

Durata de execuție este de maximum 12 (dolsprezece) luni de la data atacării lucrărilor.



III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data de 15.04.1999, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art. 4. - Concedentul va comunica în scris concesionarului, cu 2 (doi) ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5. - Prețul concesiunii este de 44.130.000 (patruzeci și patru milioane nouă sute și treizeci și unii) lei, sumă ce va fi achitată în 25 (douăzeci și cinci) ani, adică 1.765.200 (un milion șapte sute șasezeci și cinci mii două sute) lei anual, după cum rezultă din oferta prezentată de concesionar în cadrul licitației publice din data de 03.12.1998 și pe baza căreia s-a făcut adjudecarea licitației.

Prima plată contractuală se va efectua în condițiile CLAUZEI SPECIALE din CAP. IX, Art. 18.1.

Art. 6. - Taxa anuală de concesionare se va indexa funcție de rata inflației, în condițiile convenite de părți prin clauzele contractuale menționate la CAP. IX, Art. 18.3. și 18.4.

Taxa de concesionare pentru anul fiscal 1999 ~~XXXX~~ NU ESTE indexată.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 7. - Sumele prevăzute la Art. 5. se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului, nr. _____

deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278357, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;

- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Art. 8. - Sumele anuale prevăzute la Art. 5, se plătesc în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 9. - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,25 % din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii în condițiile convenite de părți la CAP. IX, Art. 18.2.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 10. - Concesiunea poate înceta prin:

... 2 ...



1. Expirarea duratei;

3. Retragerere;

2. Răscumpărare;

4. Renunțare.

1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

La expirarea termenului contractului prevăzut la CAP. III, Art. 3, concesiunea încetează.

În baza dreptului de preempțiune, cu acordul concedentului, contractul poate fi reînnoit, pentru o nouă perioadă.

Dacă înțelege să uzeze de acest drept, concesionarul va anunța în scris concedentul, în decursul celui de-al ²⁴ -lea an al concesiunii. În al ²⁵ -lea an al concesiunii, părțile vor negocia numai durata de prelungire a contractului, restul termenilor în vigoare la acea dată, neputând fi modificați, decât cu acordul părților.

2. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă.

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

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

3. Încetarea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 (un) an de la data concesiunii.

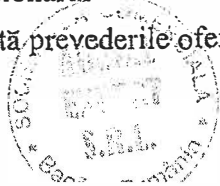
Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera pe deplin drept după expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile în acest interval.

4. Încetarea concesiunii prin renunțare

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției. O comisie formată din reprezentanții concedentului și ai concesionarului va verifica faptele semnalate de concesionar și va hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 11. - În cazul în care concesionarul nu a început executarea lucrărilor în termen de 1 (un) an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului. De asemenea, concesiunea se retrage și în cazul în care câștigătorul licitației nu respectă prevederile ofertei pe baza căreia s-a adjudecat licitația.

... 3 ...



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

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

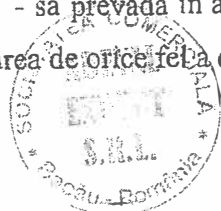
VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 13. - Concedentul are următoarele obligații:

- să acorde sprijin concesionarului în vederea obținerii avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;
- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- să urmărească prin împuterniciții săi mersul lucrărilor de construcții la obiectivul realizat pe terenul concesionat, calitatea lucrărilor, stabilitatea acestora, încadrarea în termenul de punere în funcțiune, precum și respectarea celorlalte clauze contractuale;
- să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare, în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de 1 (un) an de la data predării - primirii terenului, nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau nu se respectă prevederile din oferta care a stat la baza adjudecării licitației.

Art. 14. - Concesionarul are următoarele obligații:

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



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

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

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

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 (șase) luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de Comisia legal-constituită, părțile vor conveni asupra continuității sau încetării contractului.

VIII. LITIGII

Art. 16. - Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa de către instanțele de judecată competente.

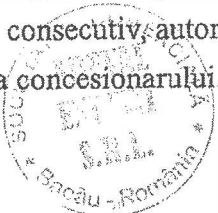
Art. 17. - Pe toată durata concesiunii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 18.1. - Contractul va produce efecte economice începând cu data de 15.04.1999.

Prima plată contractuală, acoperind obligațiile de plată ale concesionarului pentru perioada 15.04.1999 - 30.09.1999, în valoare de 513.954 lei (taxa de concesiune aferentă perioadei sus-menționate, în valoare de 813.954 lei diminuată cu 300.000 lei - C/val garanției de participare la licitație), va fi achitată de către acesta până la data de 10.10.1999. Ulterior, plata taxei de concesiune se va efectua în condițiile prevăzute în prezentul contract.

Art. 18.2. - Întârzierea repetată la plata taxei de concesiune, sau neplata în timp de 182 zile consecutiv, autorizează concedentul să dispună rezilierea contractului de concesiune, din vina concesionarului.



de deviz de lucrări, sau, după caz, Raport de evaluare întocmit de expert autorizat, agreat de ambele părți.

Părțile vor negocia și semna ulterior un contract de sponsorizare care va constitui anexa prezentului contract. Nerespectarea clauzei generează penalități prevăzute de Regulamentul privind organizarea licitațiilor de terenuri în vederea concesiunii, Anexa 1B, Art. 11. Sponsorizarea nu este supusă indexării, decât în situația în care indexarea ar conduce la micșorarea sumei propuse ca sponsorizare.

Art. 18.11. - Incepând cu al 2-lea an al concesiunii, concesionarul se obligă să creeze minimum 5 locuri de muncă, din care:

<u>5</u>	locuri de muncă pe durată nedeterminată;
-	locuri cu convenție civilă cu perioada de un an;
-	locuri sezoniere.

Nerespectarea clauzei duce la penalități prevăzute de Regulamentul privind organizarea licitațiilor de terenuri, Anexa 1B, Art. 9. Angajarea în avans față de termenul convenit între părți, sau peste numărul minim garantat de locuri de muncă nou create, exonerează concesionarul de răspunderea contractuală derivată din clauză pentru perioada acoperită în avans.

Art. 18.12. - Inchirierea, subînchirierea construcției, subconcesionarea terenului ori cesiunea contractului către terți - în tot sau în parte - este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului, în condițiile legislației în vigoare.

Art. 18.13. - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate, menționat la Cap. II. art. 1, alin. 2, din prezentul contract, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 18.14. - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu o altă persoană juridică, română sau străină, care grevează obiectul contractului. În acest caz, contractul de concesiune se va transcrie pe numele noii persoane juridice, prin modificarea corespunzătoare la Cap. I. "PARȚILE CONTRACTANTE", din prezentul contract.

Art. 18.15. - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, va fi consemnată în scris, semnată și parafată de către părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. - Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților, cu excepția clauzelor obligatorii acceptate prin oferta concesionarului.

Art. 20. - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesiionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 (zece) zile de la semnarea contractului de concesiune.



Art. 21. - Procesul-verbal de predare - primire a terenului, împreună cu planul de situație și Raportul Comisiei de licitație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 22. - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. **STADIONULUI**, nr. **28** cu suprafața de **40,00** mp., s-a încheiat astăzi **15.04.1999** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care unul pentru concesiionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

PRIMAR,


DUMITRU SECHEARIU

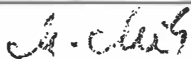
DIRECȚIA ECONOMICA,


DIRECTOR,
FLORENTIN PASCAN

CONCESIONAR,
S.C. CERDENIS COMIXT S.R.L.



VIZAT LEGALITATEA MONA MIHAIULESCU



INTOCMIT, DANCIULESCU CONSTANTIN





ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 10526 DIN 15.06 1999

PROCES - VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

Astăzi, _____ 199__, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 63/28.01.1998 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. CIOBANU GHEORGHE - șef Birou Disciplina în Construcții;
 2. DANCULESCU CONSTANTIN - șef Birou Concesionări;
 3. IFRIM DORINEL - șef Serviciu Cadastru, Fond Funciar;
 4. BRASOVEANU LILIANA - inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar,
- am procedat la predarea terenului în suprafață de 40 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. Școala nr. 1 nr. 28, d-lui, d-nei, S.C. Cerdenis Impex SRL în baza Contractului de concesiune nr. 10526/15.06.1999.

Prezentul proces - verbal s-a întocmit în 4 exemplare, din care, unul pentru primitor, unul pentru SUAT-DC, unul pentru Serviciul Cadastru, Fond Funciar și unul pentru Biroul Concesionări, conform planului anexat.

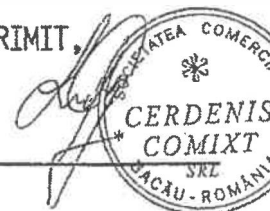
AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin

PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU

AM PRIMIT,



COMISIA: 1. [Signature]
2. [Signature]
3. [Signature]
4. [Signature]



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 68800 DIN 2804 2015

ACT ADITIONAL

la contractul de concesiune nr. 10526 din 15.04.1999

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR si DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. CERDENIS COMIXT S.R.L., reprezentata prin DL. LEAHU VASILE - ADMINISTRATOR, cu sediul in jud. Bacau, Municipiul Bacau, str. Martir Horia 17/A/2, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J04/646/1998, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 26030 din 20.04.2015 si actele doveditoare anexate (Rezolutia nr. 6583/24.05.2013 emisa de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau IN Dosarul nr. 22427/22.05.2013, Certificatul de Radiere eliberat de ORC de pe langa Tribunalul Bacau, Raportul Lichidatorului Parau Viorel, nr. 1/22.05.2013 si Actul de Partaj Voluntar Bunuri Comune autentificat sub nr. 800/03.04.2015 la Biroul Individual Notarial Zaharia Elena), prin care D-NA IOSUB CERASELA solicita transcrierea CAP. I - Partile Contractante din contractul de concesiune, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. I din Contractul de Concesiune nr. 10526/15.04.1999, se modifica si va avea urmatoarul continut:

CAP. I. - PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre MUNICIPIUL BACAU, cu sedial in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

D-NA IOSUB CERASELA, cu domiciliul in Bacau str. Holtului, nr. 135, identificata cu C.I. seria X.C., nr. 764953, C.N.P. 2690226040077, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 10526/15.04.1999, sunt si raman in vigoare.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU**

prin
PRIMAR,

ING. ROMEO STAVARACHE



CONCESIONAR,

IOSUB CERASELA

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR, EC. VINERICA CLEMENTINA
COMPARTIMENT EVIDENTA
INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA
VIZAT LEGALITATEA,
INTOCMIT, IONICA MIRELA

Am primit in vedere masurarea
[Signature]





MUNICIPIUL
BACĂU



DIRECȚIA PATRIMONIULUI

NR. 141229 DIN 03.04.2024

ACT ADITIONAL NR. 1

la contractul de concesiune nr. 10526 din 15.04.1999, așa cum a fost modificat prin
Actul Adicional nr. 68800/28.04.2015

Incheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Pictor Th. Aman,
nr. 94 C, reprezentat prin DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU - PRIMAR, în
calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

D-NA IOSUB CERASELA, cu domiciliul în str. Holtului, nr. 135, Municipiul Bacău,
Judetul Bacău, identificată cu C.I. seria Z.C., nr. 464902, C.N.P. 2690226040077, în calitate de
CONCESIONAR, pe de alta parte,

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 128804/27.02.2024 și Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 104 din 28.03.2024, s-a încheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. 3, Art. 3 din Contractul de Concesiune nr. 10526 din 15.04.1999,
asa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 68800/28.04.2015, se completeaza cu
alin. (2) dupa cum urmeaza:

"Durata concesiunii se prelungește pentru o perioadă de 12 ani și 6 luni
începând de la data de 15.04.2024. Contractul de concesiune încetează de drept la data
de 15.10.2036."

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 10526 din
15.04.1999, așa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 68800/28.04.2015, sunt și
raman în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU
prin
PRIMAR,
DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,
IOSUB CERASELA

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL,
DIRECȚIA JURIDICĂ, AVIZAT LEGALITATEA,
COMP. EXPLOATARE FOND LOCATIV ȘI
GESTIONARE SPAȚII/TERENURI ȘI ALTE BUNURI, RAZVAN ANASIE
INTOCMIT, IONICA MIRELA/RAZVAN ANASIE

t. +40(234) 581 849
f. +40(234) 588 757
Str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 C, cod 600168
@. contactprimarie@primariabacau.ro

Nica Bolandi
PRIMAR, MUNICIPIULUI
BACĂU
VIZAT DE PRON. FINANCIAR
ZI 03.04.2024 An 2024



www.municipiulbacau.ro





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71949 Bacău

Nr. cerere	55241
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168962910



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8776
Nr. cadastral vechi: 3745

Adresa: Loc. Bacau, Str STADIONULUI, Nr. 28, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71949	40	Constructia C1 inscisa in CF 71949-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25334 / 19/12/2000		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU-DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8776)	A1
54309 / 21/07/2016		
Act Administrativ nr. plan de amplasament și delimitare, din 21/07/2016;		
B2	se notează re poziționarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54309 / 21/07/2016		
Act Administrativ nr. Act adit. nr. 68800 la contractul de concesiare nr. 10526/1999, din 28/04/2015 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) IOSUB CERASELA	A1

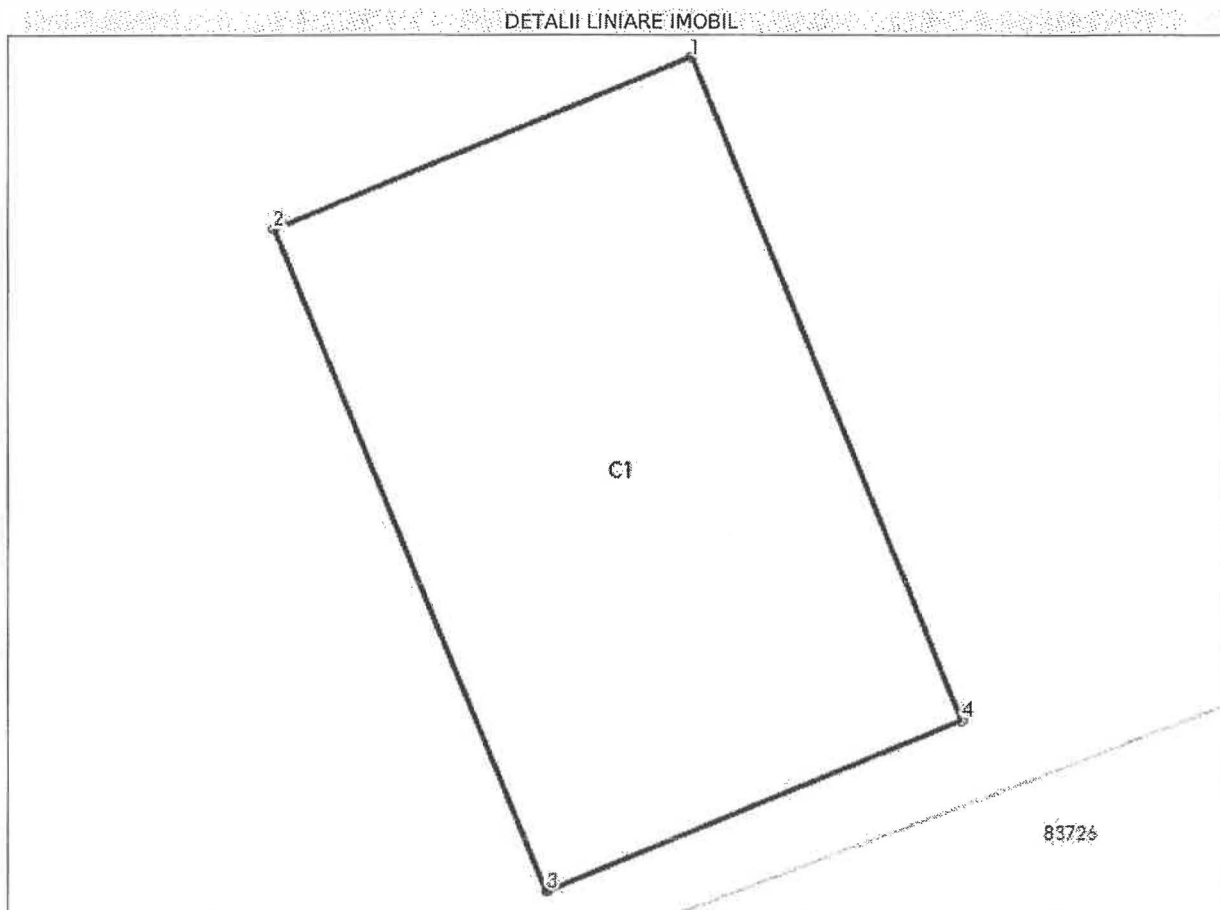


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71949	40	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	40	-	-	-	teren concesionat

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.0
2	3	8.0
3	4	5.0
4	1	8.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile 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. 41/2016, 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 olografă, 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:39



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

(Intravilan, scară 1 : 500)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	
71949	40	Bacau, strada Stadionului nr. 28, jud. Bacau
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		BACAU

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	40	Teren intravilan concesional.
Total		40	

B. Date referitoare la construcții

Col.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CiE	40	Spatiu comercial, regim de înălțime D+P, Scd = 80 mp
TOTAL		40	

Amplasamentul este în conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului nr. 71949 din 14.06.2013, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bacău, în baza hotărârii nr. 10/14.06.2013.

Suprafața totală măsurată = 40 mp

Suprafața în act = 40 mp

Executant,

BACIU CONSTANTIN

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înlocuirii datelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Semnat și stampilat de executant
AUTORIZARE
 Seria RO-BC-F
 Nr. 004
BACIU CONSTANTIN

Data: 21.07.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

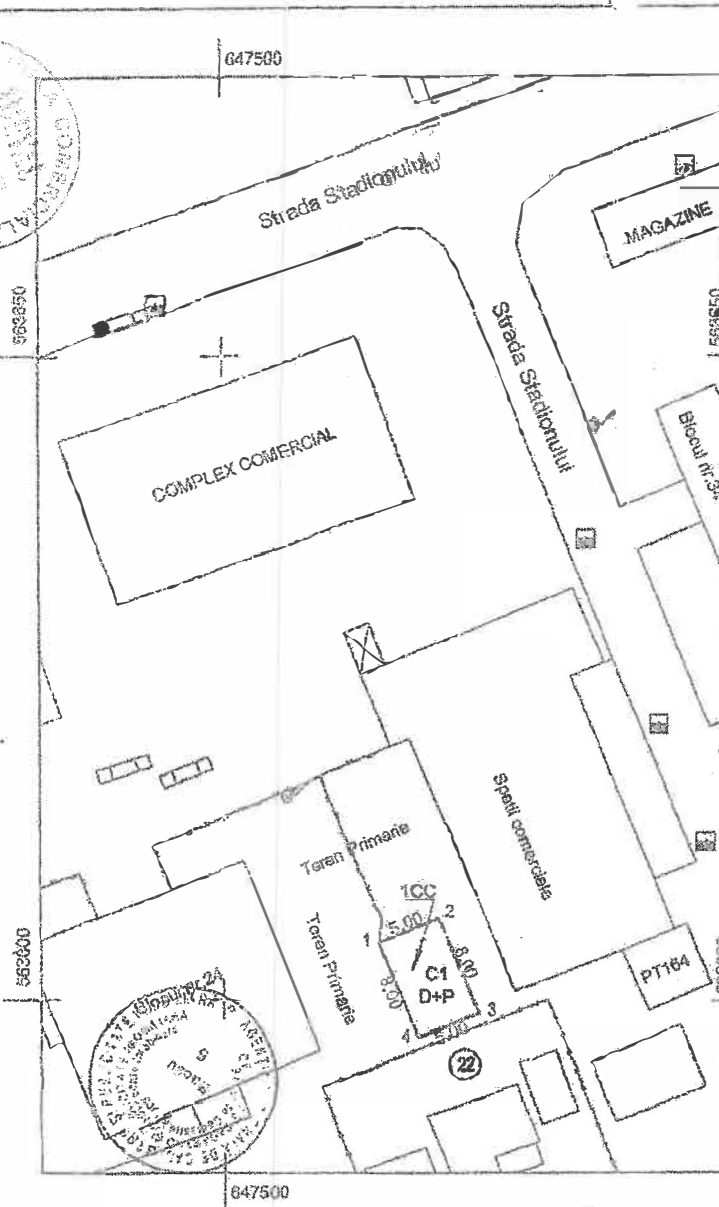
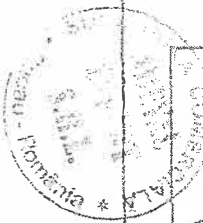
Semnatura și stampila

Data: 21.07.2016
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Nume și prenume: **SARBAN ICHEL**
 Funcția: **CONSILIER GRI**

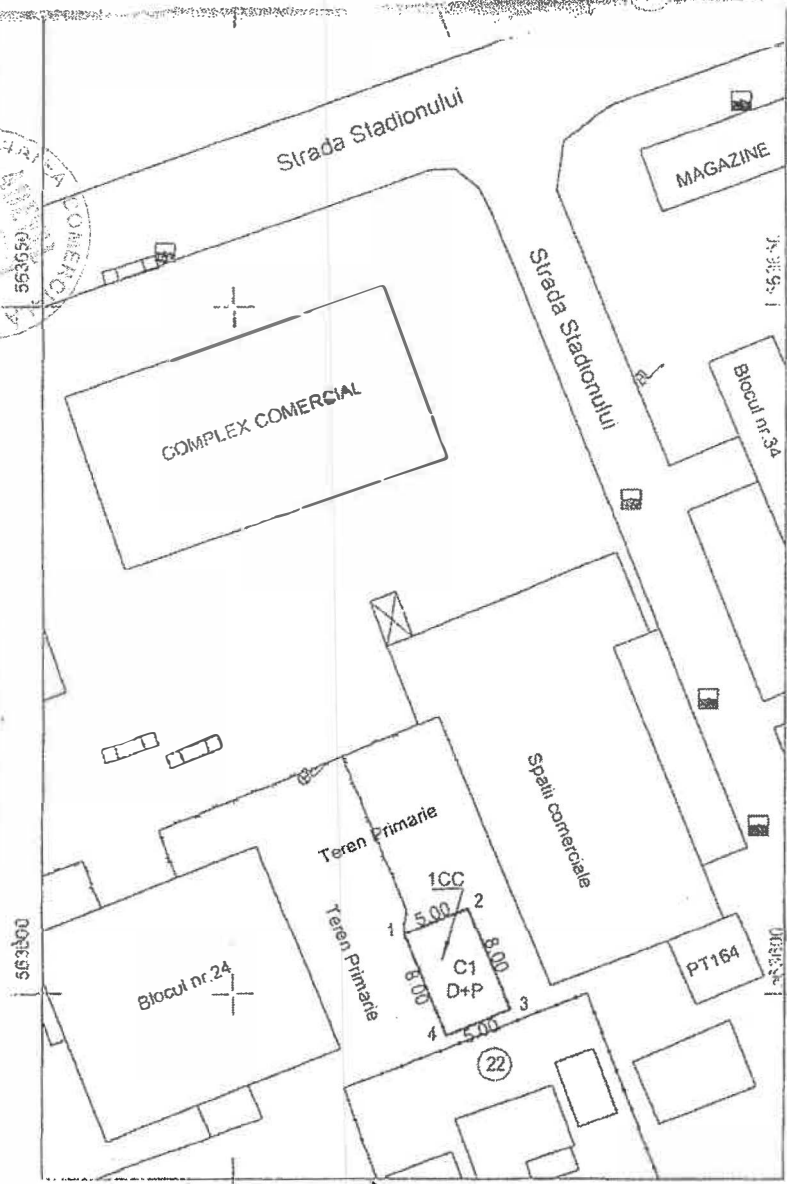
Stampila BCPI

21.07.2016

Comp. Bacău
 Teren mun. Bacău
 în spect. rev.



14



647500

(Intinsiv, scara 1:500)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	
11945	40	Bacău, strada Stadionului nr 28 jud Bacău
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		BACAU

A Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	40	Teren intravilan concesional
Total		40	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	40	Spațiu comercial, regim de înălțime D+P Scd = 80 mp
TOTAL		40	

Suprafata totala masurata = 40 mp
Suprafata din act = 40 mp

Executant, BACIU CONSTANTIN Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnatura și stampila: Data 21.07.2016	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și stampila Data 11 Stampila BCPI 54.309/2016
---	--

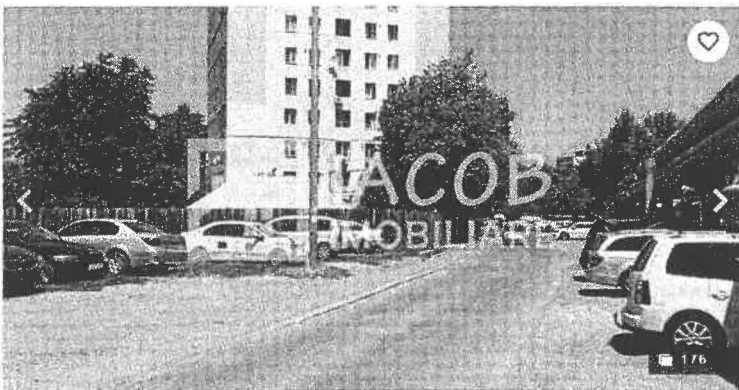
43

COMPARABILE UTILIZATE

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anunț

IACOB IMOBILIARE Bacău

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei



Sandu IACOB
Agentie
0722 391 234

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

178 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (buletin) [mai mult](#)

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

9 Calea Worenski, Cornisa, Bacău, Bacău

150 000 €

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Raportează

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anunț

IACOB IMOBILIARE Bacău

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei



Sandu IACOB
Agentie
0722 391 234

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

178 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (buletin) [mai mult](#)

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

9 Calea Worenski, Cornisa, Bacău, Bacău

150 000 €

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Raportează



COMPARABILE UTILIZATE

442 m² 150 000 €

IACOB IMOBILIARE Bacău

Rată estimată: 3.699 RON / luna
Avans: 111.375 RON (15%)
Perioada împrutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Publicitate
Anunțuri de Google

Prezentare generală

Suprafață utilă	442 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Caută teren intravilan pentru care se existe un certificat de urbanism valabil pentru P+107

Am propunerea ideală pentru tine!

Sandu Iacob - Consultanțul tău în imobiliare

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Creditare

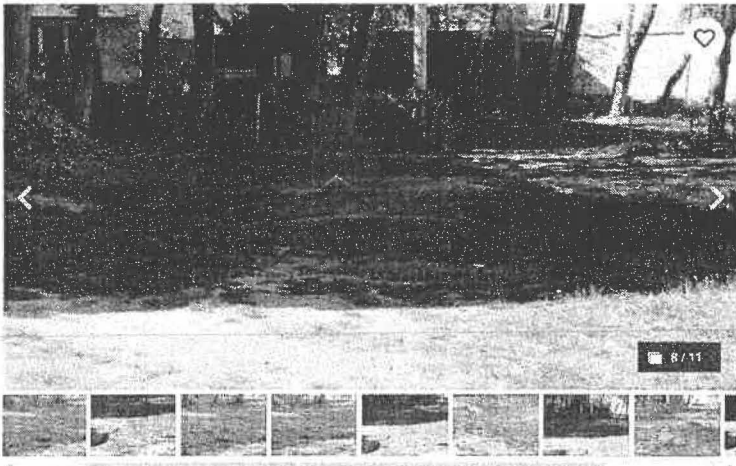
Căutări mele

Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Cornisa > Vânzare teren oportunitate



8 / 11

Vanzare teren oportunitate

Strada Constantin Cornisa, Bacău, Bacău

242 250 €

Propune un preț

Vasile Butucaru
Agenție
738 (100%) rating

Număr
E-mail
+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dnr. Mulțumesc!

158 (2019)

Administrația acestor date este S.C. DEX Online Services S.R.L. (Rona) [mai multe](#)



COMPARABILE UTILIZATE

Strada Castanilor, Cornile, Bacau, Bacau

969 m²

242 250 €

Salvare

LEX CONTRACTUS SCA

Agentie imobiliara

Vanzare teren oportunitate

242 250 €

Propune un pret

Publicitate

Vezi toate ofertele

Raporteaza

Rata estimata:
5.974 RON /luna

Avans:
179.871 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Publicitate

Anunturi de Google

Da, te vom aneaza o oferta buna?

Vizionare la distanta

Video

Vezi

Prezentare generala

Suprafata utila
969 m²

Tip teren

Care informatii

Locatie

Care informatii

Dimensiuni

Care informatii

Vizionare la distanta

Video

Tip vanzator

agentie

Descriere

Va propunem spre vanzare suprafata de 969 mp, teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacau, intre doua

Strada Castanilor, Cornile, Bacau, Bacau

969 m²

242 250 €

Salvare

LEX CONTRACTUS SCA

Agentie imobiliara

Prezentare generala

Suprafata utila
969 m²

Tip teren

Care informatii

Locatie

Care informatii

Dimensiuni

Care informatii

Vizionare la distanta

Video

Tip vanzator

agentie

Descriere

Va propunem spre vanzare suprafata de 969 mp, teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacau, intre doua blocuri de locuinte. Pentru bacauani, respectiv pentru cei care cunosc zona municipala, terenul poate fi identificat in imediata vecinatate a statiei de la Orizontu. O oportunitate fantastica de afacere pentru dezvoltatori imobiliari. Este bine sa aveti in vedere faptul ca in conditiile in locurile de parcare din municipiul Bacau sunt limitate, achizitionarea unei suprafete de teren pozitionate intre doua blocuri de locuinte construite, fara rezerva, o afacere exceptionala. Memu pãtrat consta 250 euro, ușor negociabil.

Alăturat depunem și certificatul de urbanism, actualizat, emis de către Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Bacău.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Agentie imobiliara

LEX CONTRACTUS SCA

738

600381, Bacau, Bacau (localitate)

Vezi toate ofertele



COMPARABILE UTILIZATE

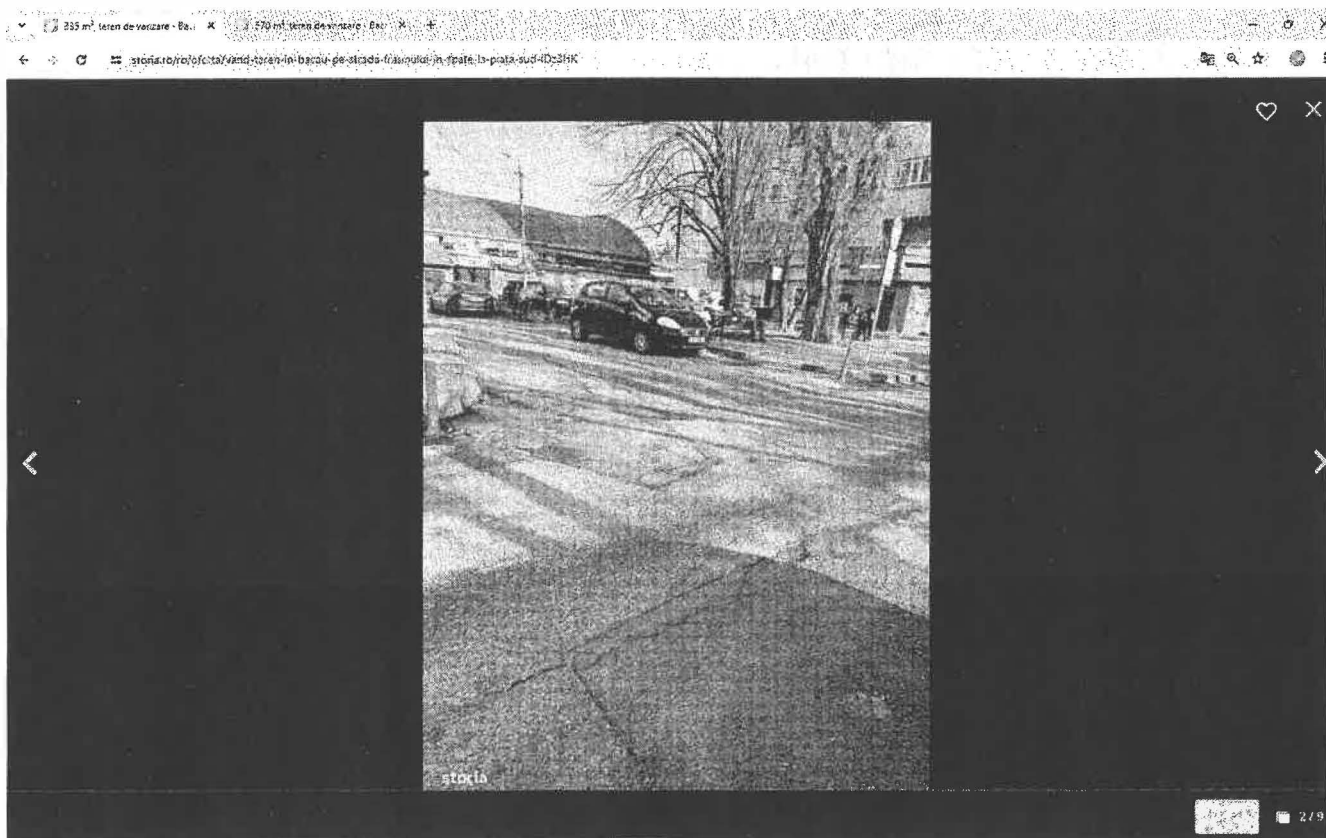




FOTO PROPRIETATE EVALUATA



2025
S.S.I.
Romania