



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 383 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-extindere spațiu producție, situat în municipiul Bacău, Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, în suprafață de 30,00 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 cu nr. 21645 din 03.04.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Bacău, a domnului Panainte Gheorghe, reprezentant legal al SC Crizantema S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu producție, situat în municipiul Bacău, Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2 în suprafață de 30,00 m.p.;
 - Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;
 - Referatul nr. 194573 din 08.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniu Public și Privat, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu producție, situat în municipiul Bacău, Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2 în suprafață de 30,00 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.198856/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198857/1/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 198857/2/18.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 411/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 381/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 488/29.10.2024 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 30,00 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Lucrețiu Pătrășcanu Nr. 2, având CF nr. 73383, nr. cadastral 73383, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere spațiu producție, aflat în proprietatea S.C. CRIZANTEMA S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 85 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 30,00 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Lucrețiu Pătrășcanu Nr. 2, având CF nr. 73383, nr. cadastral 73383, 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 **9.600 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, 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. 383 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 85 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 30,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Lucrețiu Pătrășcanu Nr. 2, având CF nr. 73383, nr. cadastral 73383, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

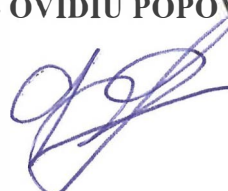
DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu-Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCĂNU



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA, NR. 0049
str. Focșii Andrei Merceseni nr. 7 Bacău 600005 tel 0726730970 / 0741566647
CUI 38352550 Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 85/16.07.2024



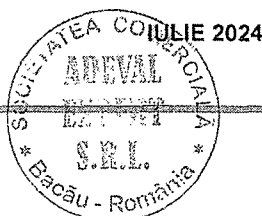
RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. LUCRETIU PATRASCANU, NR. 2,
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 proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, in suprafata de 30,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55243/03.06.2024, avand nr. cadastral 73383. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre S.C. CRIZANTEMA S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 17704/03.10.1994 completat cu Actul aditional nr. 69570/23.12.2013 la contractul de concesiune .

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 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.

Inspectia 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 Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. 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 evaluarii

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

V_{teren} – 30,00 mp - Bacau. str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2 = 47.780 lei, respectiv
V_{teren} – 30,00 mp - Bacau. str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2 = 9.600 euro (320,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 17.06.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piata 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. Adrian Popa 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 in 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/tabloul-asociatiei>). Afirmările 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 Municipiului 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, in 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. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, in suprafata de 30,00 mp, avand nr. cadastral 73383 si CF 73383, conform extras de carte funciara nr. cerere 55243/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 30,00 mp este concesionata de Municipiul Bacau catre S.C. CRIZANTEMA S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 17704/03.10.1994 completat cu Actul additional nr. 69570/23.12.2013 la contractul de concesiune.

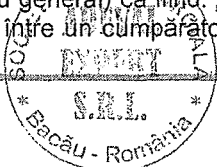
Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redată in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

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 evaluarii. 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

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre 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. 17704/03.10.1994;
- Act adițional la contractul de concesiune nr. 69570/23.12.2013;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55243/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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 gresite.

- 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 și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții 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 și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- 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 inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în 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 în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se află în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.9.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- 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 făcute alte mențiuni;



- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 73383 pusa la dispozitie de catre Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, are inregistrat un drept de concesiune in favoarea S.C. CRIZANTEMA S.R.L.;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar in legatura cu bunul/bunurile identificat/e si nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea pentru o astfel de utilizare, cu exceptia cazului in care responsabilitatea ar fi asumata explicit in Termenii de referinta. Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si 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 proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale, sau instructiunile evaluarii, nici alte fapte sau consideratii 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.

Etapale 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. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau.

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

- Extras de inventar - HCL nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacau;
- Contract de concesiune nr. 17704/03.10.1994 si Act aditional nr. 69570/23.12.2013 la contractul de concesiune;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55243/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

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 si neafectat de niciun fel de sarcini.



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona ultracentrală a orașului, zona A, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de ultracentrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv în imediata a Colegiului Gheorghe Vranceanu și Catedra "Înălțării Domnului".

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, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacau.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55243/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în favoarea domeniului privat al Municipiului Bacau. Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteza de lucru ca acesta există și este în vigoare.

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

- Contract de concesiune nr. 17704/03.10.1994 completat cu Actul adițional nr. 69570/23.12.2013 la contractul de concesiune – concesionar S.C. CRIZANTEMA S.R.L.;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55243/03.06.2024;
- H.C.L. nr. 157/27.04.2018;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil.

La data evaluării terenul este concesionat către S.C. CRIZANTEMA S.R.L..

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 ultracentrală a orașului, în imediata vecinătate a Colegiului Gheorghe Vranceanu și a Catedralei "Înălțării Domnului". 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.

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, cabinet medicale, 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. 73383, C.F. 73383, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 30,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, Traian, Neagoe Voda;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință: zona A. Amplasare foarte bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 30,00 mp, aferent nr. cadastral 73383, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55243/03.06.2024 suprafata totala masurata a terenului este de 30,00 mp, fiind concesionat conform Contractului de concesionare nr. 17704/03.10.1994 completat cu Actul aditional nr. 69570/23.12.2013 la contractul de concesionare.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, fiind ocupat de o constructie C1, situat la parterul unui bloc cu regimul de inaltime S+P+7E, respectiv o extindere a unui spatiu comercial. Proprietatea este amplasata in zona ultracentrala a orasului, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, in imediata vecinatate Colegiului Gheorghe Vranceanu, avand acces direct din str. Lucretiu Patrascanu.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: Teren Consiliul Local;
- la sud: bloc de locuinte;
- la est: Teren Consiliul Local;
- la vest: Teren Consiliul Local.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Lucretiu Patrascanu. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, respectiv o extindere a unui spatiu comercial.

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 dezvolta 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 si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati. O constructie existenta sau propusa pentru o anumita utilizare poate fi analizata in functie de criteriile fezabilitatii financiare si productivitatii maxime numai dupa ce s-a demonstrat ca exista o conformare corespunzatoare pe piata pentru existenta acelei utilizari. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependenta de pozitia sa competitiva pe piata 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 creata de utilitate si este afectata de raritate. Cererea mai este influentata de dorinta si de fortele care creeaza si stimuleaza dorinta. 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 minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilitii investitori fiind circumspecti. Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

3.3. Oferta competitiva

Oferta este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate disponibila pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit moment si anume loc indica raritatea relativa a acelui bun, care este un factor de baza al valorii. Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

La data întocmirii raportului de evaluare, oferta pentru terenuri intravilane rezidentiale depaseste cererea. Exista pe piata oferte de vanzare, dar cumparatorii sunt destul de circumspecti din cauza conditiilor existente actualmente pe piata, dominate de cresterea inflatiei si posibilitatile de finantare.

In tabelul de mai jos sunt prezentate terenuri intravilane categoria curti-constructii, situate in zona periferica, mediana si centrala a municipiului Bacau disponibile la vanzare, la data evaluarii.

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici	Pret oferta(euro/mp)	Tip tranzactie
---------	---------	------	----------------	----------------------	----------------



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. LUCRETIU PATRASCANU, NR. 2, JUD. BACAU

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	wperiferica	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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACĂU, STR. LUCRETIU PATRASCANU, NR. 7, JUD. BACAU

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 Lidl-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. Previțiuni

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 cumparatori, determinând caracterul pietei: „piața a cumparatorilor”.

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 probabila 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:

- a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participantii la piață ar considera a fi rezonabil;
- b) 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;
- c) 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 piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	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 cea comercială 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. Oituz, jud. Bacau, in suprafata de 454,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 299,56 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau, in suprafata de 370,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 320,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona ultracentrala, str. Soimului, jud. Bacau, in suprafata de 361,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 415,51euro/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 s-a facut o ajustare pozitiva pe comparabila 1 de 5% si o ajustare negativa pe comparabila 3 de 25%, acestea fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive pe toate comparabilele de 5%.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

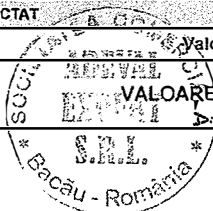


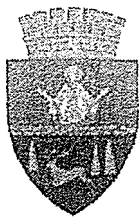
S.C. ADEVAL EXPERT
personalitate ale evaluat

22

EVALUARE TEREN - BACAU, STR. LUCRETIU PATRAȘCANU, NR. 2, JUD. BACAU, N.C. 73383, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Lucretiu Patrașcanu, nr. 2, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	Bacau, zona Ultracentrala, str. Soimului, jud. Bacau
Numar cadastral	73383			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		136.000,00	118.400,00	150.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		299,56	320,00	415,51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-14,98	-16,00	-20,78
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	394,74
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)		284,58	304,00	394,74
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Lucretiu Patrașcanu, nr. 2, jud. Bacau	putin mai slab	similar	mult mai bun
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		14,23	0,00	-98,68
Suprafata teren (mp)	30,00	454,00	370,00	361,00
Ajustare		5,00%	5,00%	5,00%
Valoare ajustare		14,23	15,20	19,74
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 in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, 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		28,46	15,20	-78,95
Ajustare totala neta		28,46	15,20	-78,95
Ajustare totala bruta		28,46	15,20	118,42
Numar ajustari		2	1	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,095	0,048	0,285
PRET CORECTAT		313,04	319,20	315,79
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		320,00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 73383, S = 30 MP		47.780,00 lei		9.600,00 €





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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

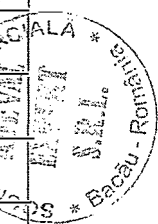
ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

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



	0	Teren concesionat	destinația:ext.sediu firmă	2003		municipiului Bacău
1390	0	Teren concesionat	S = 22,08mp, str. Ștefan cel Mare, nr.8 destinația:ext.salon înfrum.	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1391	0	Teren concesionat	S=27,08mp,str.22Decembrie, nr.22 destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1392	0	Teren concesionat	S=34,87mp,str.Ardealului,nr.22 destinația:garaj	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1393	0	Teren concesionat	S=8,76mp,str.Bicaz,nr.152 destinația:ext. sediu	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1394	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Aviatori,nr.9 destinația:garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1395	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Republicii,nr.1 destinația: garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1396	0	Teren concesionat	S=16mp,str.9Mai,nr.82 destinația:cota ind.locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1397	0	Teren concesionat	S=16mp,str.9Mai,nr.82 destinația:cotă ind.locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1398	0	Teren concesionat	S=18,33mp,str.Electricienilor, nr.3-5 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1399	0	Teren concesionat	S = 14,76mp, str.Ștefan cel Mare,nr.21 destinația:ext. sediu	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1400	0	Teren concesionat	S=8mp,str.Erou Gh.Rusu, destinația:prest. servicii	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1401	0	Teren concesionat	S=17,6mp,str.Erou Gh.Rusu, destinația:prest.servicii	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1402	0	Teren concesionat	S=30mp,str.Garofiței,nr.1 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1403	0	Teren concesionat	S=23,13mp,str.Carpați,nr.10 destinația:garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1404	0	Teren concesionat	S=11mp,str.Gh.Vrânceanu, Nr.2 destinația:ext.lab.cofetărie	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1405			S=30mp,str.L.Pătrășcanu,		1	Domeniul privat al

	0	Teren concesionat	nr.2, destinația: comerț, Carte funciară 73383, Număr cadastral 73393	1994		municipiului Bacău
1406	0	Teren concesionat	S=25mp, str. L. Pătrășcanu, nr.2 destinația: ext.sp.comercial	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1407	0	Teren concesionat	S=12mp, str. Avram Iancu, nr.1 destinația: garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1408	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Alecu Russo, nr.57 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1409	0	Teren concesionat	S=14mp, str. Nufărului, nr.9 destinația: balcon	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1410	0	Teren concesionat	S=15,12mp, str. Miron Costin, nr.3 destinația: ext.cab.medical	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1411	0	Teren concesionat	S=223,94mp, str. Pictor Aman, nr.94 destinația: sp.cazare grup	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1412	0	Teren concesionat	S=17,36mp, str. Carpați, nr.5 destinația: ext.sediu firmă	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1413	0	Teren concesionat	S=27,08mp, str. 22 Decembrie, nr.22 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1414	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1415	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. H. Berescu, nr.4 destinația: garaj	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1416	0	Teren concesionat	S=27,08mp, str. 22 Decembrie, nr.22 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1417	0	Teren concesionat	S=12mp, str. Avram Iancu, nr.1 destinația: garaj	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1418	0	Teren concesionat	S=33,16mp, str. Luminii, nr.3bis destinația: ext.sediu firmă	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1419	0	Teren concesionat	S=15,6mp, str. Mărășești, nr.7 destinația: cota ind.sp.com.	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău





ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017



NR. 69739 DIN 15.11. 2019

ACT ADITIONAL NR. 2

la contractul de concesiune nr. 17704 din 03.10.1994, așa cum a fost modificat prin Actul Adțional nr. 69570/23.12.2013

Incheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. COSMIN NECULA – PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. CRIZANTEMA S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J04/826/1991, C.U.I. 946042, reprezentată de DL. PANAINTE GHEORGHE - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 37862 din 16.10.2019 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 409 din 08.11.2019, s-a încheiat prezentul

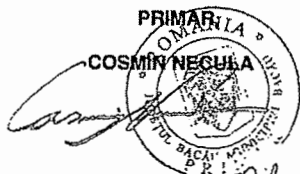
ACT ADITIONAL

A. CAP. III, Art. 3 din Contractul de Concesiune nr. 17704/03.10.1994, așa cum a fost modificat prin Actul Adțional nr. 69570/23.12.2013, se modifică și va avea următorul conținut:

"Durata concesiunii se prelungește cu 12 (dolsprezece) ani și 6 (șase) luni începând de la data de 03.10.2019. Contractul de Concesiune încetează de drept la data de 03.04.2032."

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 17704/03.10.1994, așa cum a fost modificat prin Actul Adțional nr. 69570/23.12.2013, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU
prin



DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX., EC. TIBERIU CIOBANU
COMPARTIMENT EVIDENTA INCASARI DEBITE
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA,
INTOCMIT, IONICA MIRELA

CONCESIONAR,
S.C. CRIZANTEMA S.R.L.



Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU
NR. 69570 DIN 23.12. 2013

ACT ADITIONAL

la contractul de concesiune nr. 17704 din 03.10.1994

Incheiat între CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. LICIU IOAN – PRIMAR și D-NA NEAMTU DANIELA - CONTABIL, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. CRIZANTEMA S.R.L., cu sediul în jud. Bacău, Municipiul Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, reprezentată prin DL. PORUMB DANUT - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 45734 din 19.12.2013 și actele doveditoare anexate (Hotărârea Adunării Generale a Asociaților nr. 1/17.10.2013, Rezoluția nr. 12120/22.10.2013 pronunțată în ședința din 22/10.2013 în Dosar nr. 43022/18.10.2013 de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău și Actul Constitutiv al S.C. CRIZANTEMA S.R.L. cu Dare de Data Certa nr. 1634/17.10.2013 de la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău - Compartiment de Asistență), prin care DL. PANAINTE GHEORGHE solicită transcrierea CAP. I - Partile Contractante din contractul de concesiune, s-a încheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. I din Contractul de Concesiune nr. 17704/03.10.1994, se modifică și va avea următorul conținut:

CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE – PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. CRIZANTEMA S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J04/826/1991, CUI 946042, reprezentată de DL. PANAINTE GHEORGHE - ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 17704/03.10.1994, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU
prin



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

CONCESIONAR,
S.C. CRIZANTEMA S.R.L.



ROMANIA
JUDETUL BACAU
Consiliul local al
Nr. 143 din 14.12.1991

x Anexa nr. 2 la Hotărârea
nr. 143 din 14.12.1991

ANEXA NR. 3
la Regulamentul de organizare
licitațiilor de terenuri

CONTRACT DE CONCESIONARE

PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul local al mun. Bacău
cu sediul în Str. Măiaști reprezentat prin deputat
Lucian Popa deputat n. Neamtu deputat
primar și contabil, în calitate de Concedent pe de o parte și
Industria Suerala, CRANTENA - SRL având
calitatea de persoană fizică, cu sediul în Bacău Str.
Lucian Popa deputat n. Neamtu deputat
juridică, reprezentat prin deputat
în calitate de Concesionar pe de altă parte, în temeiul art. 1
din Regulamentul de organizarea licitațiilor pentru concesionarea
terenurilor, potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, a intervenit
prezentul contract de concesionare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea și preluarea
în concesiune a terenului situat în Str. Lucian Popa
având suprafața de 30 mp., așa cum rezultă din planul de situație
anexat.

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 prevă-
zute în planurile urbanistice generale (zonale) conform certifica-
tului de urbanism nr. 144 eliberat de Consiliul local al
mun. Bacău și în condițiile din oferta care a stat la
baza adjudicării licitației.

Durata de execuție este de maximum 1 luni de
la data atacării lucrărilor, ce se va consemna într-un act încheiat
între cele două părți.

x Prezenta anexă va înlocui Anexa nr. 3 la Hotărârea
Consiliului județean nr. 14/3 decembrie 1991
x Date de stare civilă la persoană fizică (data și
cui nașterii, numele și prenumele părinților, domi-
ciliul, seria și nr. buletin de identitate) sau
tul de înregistrare ca persoană juridică.

- 2 -

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Durata concesiunii este de 25 ani,
începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate
în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica în scris concesiona-
rului cu doi ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de ve-
iere asupra încetării acesteia.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5. Prețul concesiunii este de 2.875.000 lei,
sumă ce va fi achitată în 25 ani, adică 91.000 lei anual,
așa cum rezultă din oferta prezentată de concesionar în cadrul licita-
ției publice din data de 18.04.1994 și pe baza căreia s-a făcut adju-
darea concesiunii.

Prima plată se va efectua în condițiile clauzei speciale
din capitolul IX, art. 1.

Art. 6. Taxa anuală de concesionare se va indexa funcție
de rata inflației în condițiile convenite între părți prin clauze spe-
ciale din capitolul IX art. 2.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5 se vor achita prin :
răscămant din contul concesionarului nr. 1072603190 deschis la
banca Generală Bacău în contul concedentului nr. 3011314278337
deschis la Banca Meridiana Procausau direct la casieria Consiliului
local Str. Lucian Popa.

Art. 8. Sumele anuale prevăzute se plătesc în 4 (patru)
rate trimestriale în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui tri-
estru. Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ra-
tei inflației se vor face odată cu achitarea celei de a patra rate,
în condițiile convenite de părți prin clauze speciale la capitolul IX art.

Art. 9. Întârzierile la plata ratelor trimestriale vor
penaliza cu penalități zilnice de 0,4 la % din suma datorată, ur-
mând ca dacă întârzierile depășesc 30 zile, să se procedeze la re-
tragerea concesiunii în condițiile convenite de părți la capitolul IX
art. 1.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin :

1) Expirarea duratei ;

- 2) Răscumpărarea ;
- 3) Retragerea ;
- 4) Renunțarea

1) Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

La termenul de încetarea a concesiunii, concesionarul are obligația să predea bunul ce a făcut obiectul contractului și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, ratuit și liber de orice sarcini, dacă durata concesiunii a fost cel puțin egală cu durata existenței construcției.

Concesionarul va prezenta din partea Administrației financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat.

Dacă durata de concesionare este mai mică decât durata existenței construcției, concesionarul va fi despăgubit conform prevederilor legale.

Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalațiile ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

2) Incetarea 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 de judecată.

3) Incetarea 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 investiție, în termen de 1 an de la data concesionării.

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

Rezilierea va opera deplin drept, după expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

4) Incetarea 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 al concesionarului vor verifica faptele semnalate de concesionar și vor hotărâ asupra continuării sau încetării contractului.

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

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

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

- să predea concedentului documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze (sau s-a realizat pe terenul concesionat ;

- să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți, sau dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se va substitui concesionarului în toate drepturile prevăzute ;

- să prezente 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 și 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 hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.13. Concedentul are următoarele obligații :

- să acorde sprijin concesionarului în obținerea 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, calita-

tea lucrărilor, stabilitatea lucrărilor, 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 un an de zile 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 eliberate de cei în drept, precum și a celor și acordurilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;

- să pună la dispoziția organelor de control toate 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 în orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va substitui concesionarului.

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

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

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

LEGALIZAREA
PE VERSO

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ 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 prezenta organelor juridice competente.

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

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.18. Se vor nominaliza dacă este cazul, cu ocazia perfectării contractului. *1) În baza planului de lucru aprobat la 30.04.1999 și a planului de lucru aprobat la 10.05.1999 și va valida cu planul de lucru aprobat la 10.05.1999*

X. DISPOZIȚII FINALE

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

Art.20. Contractul de concesiune nu se va încheia sau, dacă este încheiat, nu va produce efecte decât după constituirea garanției de concesiune (10 % din prețul concesiunii) de către concesionar.

Art.21. Concesionarul are obligația să transcrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului, în caz contrar, contractul se reziliază din vina concesionarului.

Art.22. Un exemplar al raportului comisiei de licitație, rapoartele verificatorilor, fișa de calcul a taxei de concesionare (Anexa A), procesul verbal de predare-primire a terenului, fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2 din com. Proca cu suprafața de 30 mp., s-a încheiat astăzi 18.07.1999 la sediul Consiliului local Proca în 4 (patru) exemplare din care

câte unul pentru fiecare parte contractantă, un exemplar se trimite compartimentului de licitație al Consiliului județean Bacău, și un exemplar se trimite organului financiar.

Data

18.07.1994

PORUMB

DANU

CONCEDENT

CONCESSIONAR

SECRETAR

Primar

Contabil

ŞEF SERVICIU

BUGET - CONTABILITATE

AVIZAT JURIDIC

Cons. J. R.

ROMANIA

JUDETUL BACAU

MUNICIPIUL BACAU

NR. 63540 DIN 23.12.2013

ACT ADITIONAL

la contractul de concesiune nr. 17704 din 03.10.1994

Incheiat intre CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. LICHU IOAN - PRIMAR si D-NA NEAMTU DANIELA - CONTABIL, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. CRIZANTEMA S.R.L., cu sediul in jud. Bacau, Municipiul Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, reprezentata prin DL. PORUMB DANUT - ADMINISTRATOR, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 45734 din 19.12.2013 si actele doveditoare anexate (Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor nr. 1/17.10.2013, Rezolutia nr. 12120/22.10.2013 pronuntata in sedinta din 22/10.2013 in Dosar nr. 43022/18.10.2013 de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau si Actul Constitutiv al S.C. CRIZANTEMA S.R.L. cu Dare de Data Certa nr. 1634/17.10.2013 de la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau - Compartiment de Asistenta), prin care DL. PANAINTE GHEORGHE solicita transcrierea CAP. I - Partile Contractante din contractul de concesiune, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. I din Contractul de Concesiune nr. 17704/03.10.1994, se modifica si va avea urmatoarea continut:

CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE

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

S.C. CRIZANTEMA S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J04/826/1991, CUI 946042, reprezentata de DL. PANAINTE GHEORGHE - ADMINISTRATOR, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 17704/03.10.1994, sunt si raman in vigoare.

CONCEDENT

MUNICIPIUL BACAU

prin

PRIMAR

PRIMAR

ING. ROMEO STAVARACHE

CONCESIONAR,

S.C. CRIZANTEMA S.R.L.

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

LEGALIZAREA
PE VERSO

ROMANIA
JUDETUL BACAU
Consiliul local al
Nr. 1707 din 3.10.1994

* Anexa nr. 2 la Hotărârea
nr. 41.... din 21.03.1994
ANEXA NR. 3
la Regulamentul de organizare a
licitațiilor de terenuri

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul local al mun. Bacău
cu sediul în Str. Măgăzilor reprezentat prin dr. Popa
Stefan Popa Stefan n. 15.05.1958
primar și contabil, în calitate de Concedent pe de o parte și
Societatea Comercială "CRISTALINA" SRL având
calitatea de persoană fizică, cu sediul în Bacău Str.
Lucian Păcuraru nr. 2 legalizat prin xx Păcuraru Dan
în calitate de Concesionar pe de altă parte, în temeiul art.
din Regulamentul de organizarea licitațiilor pentru concesionarea
terenurilor, potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, a intervenit
prezentul contract de concesionare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea și preluarea
în concesiune a terenului situat în Str. Lucian Păcuraru
având suprafața de 30 m.p. mp., așa cum rezultă din planul de si-
tuație anexat.

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 prevă-
zute în planurile urbanistice generale (zonale) conform certifica-
tului de urbanism nr. 44 eliberat de Consiliul local al
mun. Bacău și în condițiile din oferta care a stat la
baza adjudecării licitației.

Durata de execuție este de maximum _____ luni de
la data atacării lucrărilor, ce se va consemna într-un act închei-
ntre cele două părți.

x Prezenta anexă va înlocui Anexa nr. 3 la Hotărârea
Consiliului județean nr. 14/3 decembrie 1994.
xx Date de stare civilă la persoană fizică (data și lo-
cul nașterii, numele și prenumele părinților, domi-
ciliul, seria și nr. buletin de identitate) sau ac-
tul de înregistrare ca persoană juridică.

- 3 -

- 2) Răscumpărarea ;
- 3) Retragerea ;
- 4) Renunțarea

1) Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

La termenul de încetarea a concesiunii, Concesionarul
are obligația să predea bunul ce a făcut obiectul contractului și
cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el,
gratuit și liber de orice sarcini, dacă durata concesiunii a fost
cel puțin egală cu durata existenței construcției.

Concesionarul va prezenta din partea Administrației
financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcini a bunului
concesionat.

Dacă durata de concesionare este mai mică decât durata
existenței construcției, concesionarul va fi despăgubit conform
prevederilor legale.

Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mo-
bilier, instalațiile ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii
sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de că-
tre concedent pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

2) Incetarea 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 efec-
tivă.

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 răscumpără-
rii, urmează să se adreseze instanței de judecată.

3) Incetarea 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 concesiona-
rul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiție,
în termen de 1 an de la data concesiunii.

Concedentul va putea rezilia contractul numai după no-
tificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor
care au determinat-o.

- // -

tea lucrărilor, stabilitatea lucrărilor, 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 un an de zile 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 eliberate de cei în drept, precum și a vizelor și acordurilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;

- să pună la dispoziția organelor de control toate 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 în orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va substitui concesionarului.

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

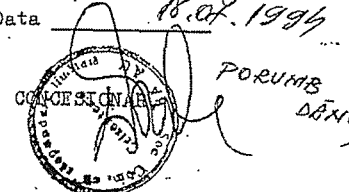
Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, cu mențiunea constatării evenimentelor de către organele competente, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia și cu mențiu 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.

câte unul pentru fiecare parte contractantă, un exemplar se trimite compartimentului de licitație al Consiliului județean Bacău, și un exemplar se trimite organului financiar.

Data

18.07.1996



SEF. SERVICIU
BUGET. CONTABILITATE

AVIZAT JURIDIC

Cus. y. R



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

Nr. cerere 55243
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73383 Bacău



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str LUCRETIU PATRASCANU, Nr. 2, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73383	30	Constructia C1 înscrisa în CF 73383-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56041 / 04/12/2013		
Act Administrativ nr. 39689 adresa, din 24/10/2013 emis de Primaria mun. Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
56041 / 04/12/2013		
Act Administrativ nr. 17704 Contract de Concesionare, din 03/10/1994 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC CRIZANTEMA SRL, CIF:946042		
Act Administrativ nr. 39689 adresa, din 24/10/2013 emis de Primaria mun. Bacau;		
C2	terenul este parțial revendicat conform Legii 10/2001(Ds. 10/1555)	A1



35

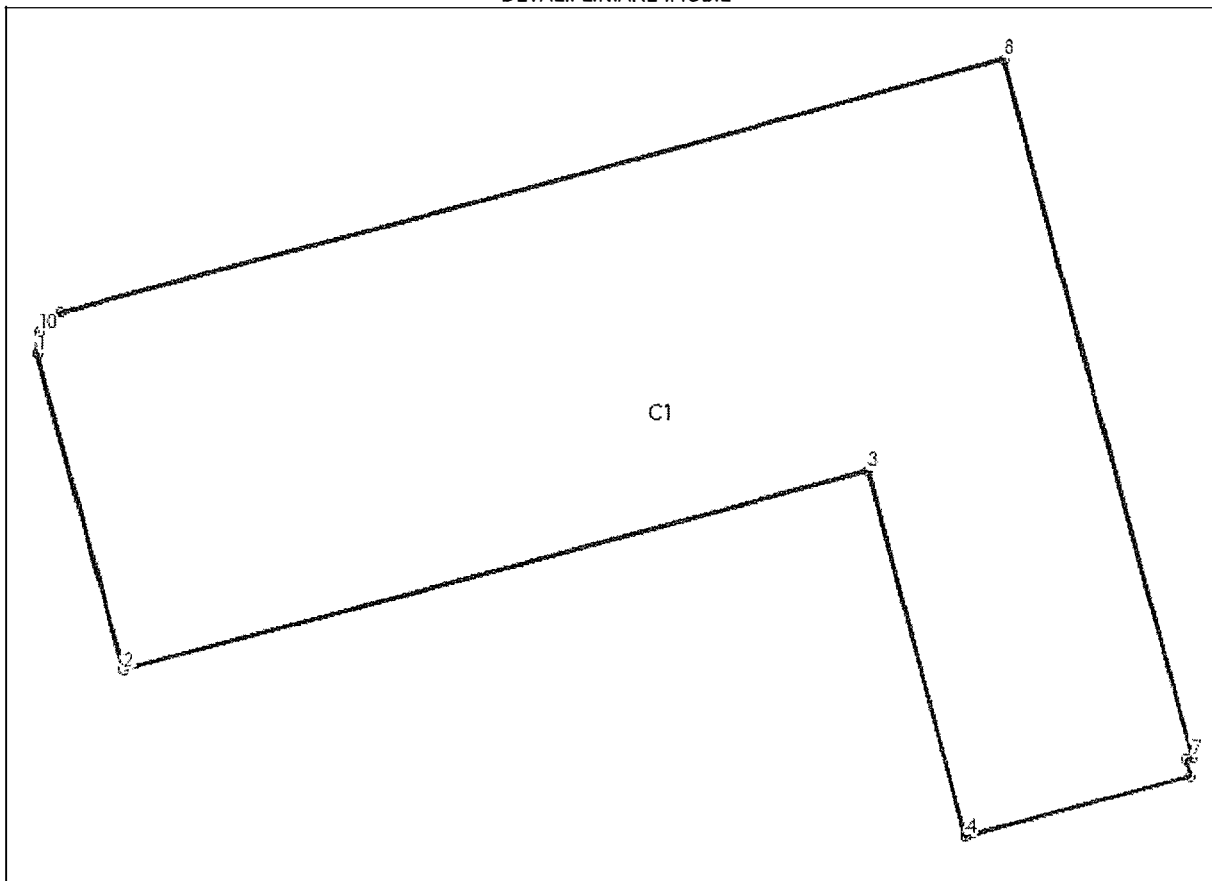
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73383	30	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	30	-	-	-	MENTIONAM CA TERENUL ESTE CONCESIONAT PE 25 ANI=ESTE DOMENIUL PUBLIC=PRIMARIA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.675
2	3	6.3
3	4	3.1
4	5	1.9
5	6	0.15
6	7	0.051



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.9
8	9	7.979
9	10	0.24
10	1	0.174

** 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.

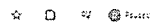
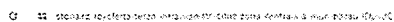
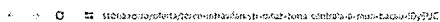
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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, 10:40



COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

[illegible]



S.C. IMMOBILIARE BACAU
Realizăm proiecte imobiliare

L. 454 m²

136 200 €

Prezentare generală

Suprafață utilă	454 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiune	de construcție
Vizitare la distanță	Cere informații	Tip vânzare	agenție

Descriere

Terenul este situat în centrul orașului Bacău, în apropierea străzii Șosea Națională 62, este o oportunitate unică de a investi în centrul orașului. Terenul are o suprafață utilă de 454 m² și o distanță de 16 m. Acesta prezintă o oportunitate de dezvoltare și construcție, oferind un teren ideal pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare.

Terenul este situat în apropierea străzii Șosea Națională 62, este o oportunitate unică de a investi în centrul orașului. Terenul are o suprafață utilă de 454 m² și o distanță de 16 m. Acesta prezintă o oportunitate de dezvoltare și construcție, oferind un teren ideal pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare.

Pentru a afla mai multe detalii despre acest teren, vă rugăm să contactați agentul nostru sau să vizitați site-ul nostru.

Vrei să monitorizezi prețurile imobiliare?

Adresează-ne o notificare și vom trimite o ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

$$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{x}^2 + \frac{1}{2} m \dot{y}^2 + \frac{1}{2} m \dot{z}^2 + \frac{1}{2} k x^2 + \frac{1}{2} k y^2 + \frac{1}{2} k z^2 \right) = 0$$

Adaugă anu

Livio & Cristian S.R.L. - Autoteste armonizzato

320 €

Livio & Cristian S.R.L. Acetate tence asingurita

39

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-361-mp-idA5pw

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

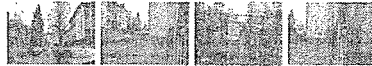
Contul meu

Adaugă anunț

FOR YOU DEVELOPMENT Anunț nou anunțat

← Inapoi la listă

Terenuri de vânzare ▾ Bacău ▾ Bacău ▾ Centru ▾ TEREN ULTRACENTRAL 361 mp



TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

Standard Generalizat Centru Bacău, Bacău

150 000 €



Severin Iuliana
Agentie
0755 533 748

Am nevoie de mai multe info.
Sunt interesată de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

14/07/2020

Adresa: Strada Generalizat, Centru, Bacău, Bacău
Online Services S.R.L. (Scrisor mult)

Trimite mesaj

storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-361-mp-idA5pw

Standard Generalizat Centru Bacău, Bacău

150 000 €

FOR YOU DEVELOPMENT Anunț nou anunțat

Descriere

COMISIUNAR

Agentia imobiliara For You Bacău, vă propune spre vânzare un teren intravilan situat ultracentral, în suprafață de 361 mp, cu deschiderea de 14 m la strada. Detinem la sediul agentiei certificatul de urbanism (P.O.T. max = 70%, C.U.T. max = 3,6, regim de înălțime admis P+2+1). Pentru funcțiunile publice se admit și cele în parter cu înălțime min - maxim 4 m. Utilitati: energie electrică, gaz, canalizare. Pretul este ușor negociabil. Pentru detalii suplimentare, precum și pentru stabilirea unui vizionare, vă putem fi disponibile la sediul agentiei, situat pe str. Mihai Viteazul nr.1, desigur respectând măsurile de siguranță impuse de către autorități.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

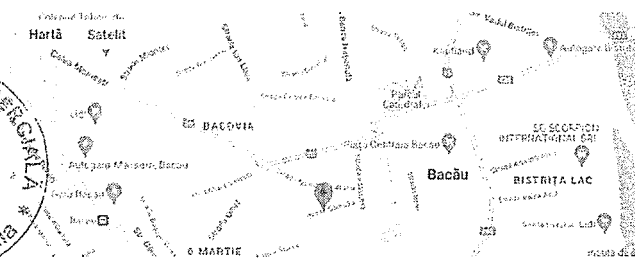
Activează Notificările și nu pierde nicio ofertă

Identifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tipul	Teren ultracentral
Suprafață	361 mp
Traseu	Strada Generalizat
Înălțime	4 m

Harta



FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

