



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 267 DIN 30.06.2022

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere birou, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 38, în suprafață de 19,00 m.p.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.06.2022 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa nr. 173 din 09.02.2022 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la U.A.T. Bacău cu nr.112788/PM/10.02.2022, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2021;
 - Referatul nr. 135031 din 15.04.2022 înaintat de către Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere birou, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 38, în suprafață de 19,00 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 135768/19.04.2022;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 135771/1/19.04.2022;
 - Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 135771/2/19.04.2022;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 328/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 328/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 282/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 319/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 388/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 19,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 38, având CF nr.74312, nr.cadastral 9177, teren ocupat de o construcție- extindere birou, aflat în proprietatea SC ALEXRAL CONT CONSULTING SRL, reprezentată de doamna Solomon Tatiana-administrator.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 14 din 02.02.2022 elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului prevăzut la art. 1, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 4.047,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR- S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

- (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 și Serviciul Evidență Patrimoniu.

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ**



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

Raport de Evaluare nr. 14 din 02.02.2022 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 19,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr.38, având CF nr.74312, nr.cadastral 9177, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

**PRESEDINTE DE SEDINTA
GHIORGHE HULUTA**



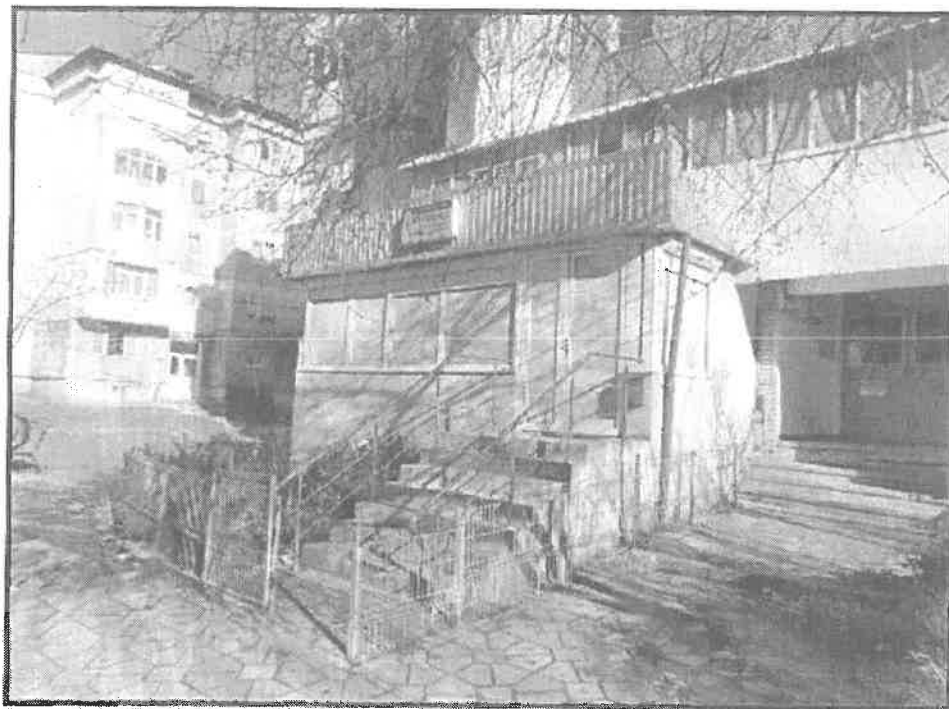
**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

**ȘEF SERVICIU
Bardașu Cristina**

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Post Andrei Muresanu, nr. 7 Bacau, 600095; tel: 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 14/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 38,
JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IANUARIE 2022



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Stefan cel Mare nr. 38, jud. Bacau, in suprafata de 19,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. 7234/27.01.2022. Teren, ce face obiectul evaluarii este in proprietatea privata a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Solomon Tatiana, conform Contractului de concesiune nr.32693/29.10.2001 si actului aditional nr. 69513/10.12.2013.

Evaluarea s-a realizat la data de 21.01.2021 in 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.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 21.01.2022 + 02.02.2022. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 21.01.2022. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei piati integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 21.01.2022, respectiv: 1 EURO = 4,9449 RON.

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii ce fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentatiile puse la dispozitie de beneficiar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuata la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 21.01.2022 este :

Valoarea terenului - 19,00 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 38 = 20.012,00 lei, respectiv
Valoarea terenului - 19,00 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 38 = 4.047,00 euro (213,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 21.01.2022, urmand a fi corectate ori de cate ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluat autorizat ANEVAR
Administrator



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator Ing. Valentin Fechet 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 autorizația nr.0649, specializată în servicii și consultanță de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societăți. 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-asociației>). 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 nepărținătoare 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 și a utilizatorilor desemnați

În conformitate cu Contractul de prestări servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiul Bacău, 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 evaluării

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 38, în suprafața de 19,00 mp, având nr. cadastral 9177 și CF nr. 74312, conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7234/27.01.2022. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 19,00 mp este concesionată de Municipiului Bacău către D-na Solomon Tatiana, conform Contractului de concesiune nr.32693/29.10.2001 și a actului adițional la contractul de concesiune nr. 69513/10.12.2013. Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

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



1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, 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".

1.7. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 21.01.2022. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9449 RON, valabil pentru data de 21.01.2022. 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.

1.8. 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 fotografiile 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.

1.9. 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;
 - Extrase de carte funciara pentru informare nr. cerere 7234/27.01.2022;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 9177;

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a



obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

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

1.10.1. 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 deținute 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 acesteia 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 ca 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 dețin 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.

1.10.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie 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 și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

1.10.3 Ipoteze speciale

- Evaluarea suprafeței de teren în suprafața de 19,00 mp, având nr. cadastral 9177, aflate în proprietatea Municipiului Bacău a fost făcută în ipoteza ca terenul este liber, deși pe acest teren se afla înclădită o construcție – extindere sediu, proprietar fiind D-na Solomon Tatiana
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza Planului de amplasament și delimitare a bunului imobil având nr. cadastral 9177.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți 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.

1.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică**

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 30, sc. B, ap. 3, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extrase de carte funciara pentru informare nr. cerere 7234/27.01.2022;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 9177 ;

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

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in zona de nord a orasului, in apropierea intersectiei strazilor Stefan cel Mare si Aprodu Purice. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de nord a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazii Stefan cel Mare.

2.3. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat in zona de nord a orasului, la distanta de ~ 5 km de Primaria Municipiului Bacau si in apropierea intersectiei strazilor Stefan cel Mare si Aprodu Purice. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential si comercial, format din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4 si P+10 etaje si spatii comerciale reprezentate de magazine, restaurante, spatii de birouri, cabinete medicale, spatii de prestari servicii, situate la parterul blocurilor. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua benzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, strada Stefan cel Mare fiind una din principalele artere de circulatie ale orasului.

In zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine ;
- spatii prestari servicii (contabilitate, service calculatoare, salon infrumusetare, etc).





2.4. Descrierea proprietatii imobiliare:

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 19,00 mp, avand nr. cadastral 9177, aflat in proprietatea Municipiului Bacau. Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasat in Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 38, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere sediu aflat in proprietatea D-nei Solomon Tatiana.

Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in zona de nord, la aproximativ 5 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Stefan cel Mare. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: bloc locuinte
- la vest: str. Stefan cel Mare.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata (dreptunghiulara), avand un grad de organizare bun, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Stefan cel Mare, aceasta strada fiind una dintre principalele artere de circulatie din oras. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, avand numarul cadastral 9177-C1, proprietatea D-nei Solomon Tatiana.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapta curente

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa. Chiar dacă pandemia de coronavirus a dat peste cap toate sectoarele economice, piața imobiliară din România nu a înregistrat scăderi semnificative. Mai mult, prețul la apartamente și case de vânzare a înregistrat creșteri ușoare, iar numărul de tranzacții a fost, în unele perioade, cu mult peste nivelul celor din anul precedent.

La data evaluării, piața proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane este în stagnare sau chiar în regres, din cauza condițiilor economice care a afectat semnificativ economia națională, generând implicit următoarele fenomene:

- scăderea puterii de cumpărare a populației ca urmare a măsurilor guvernamentale, care conduce la scăderea vânzărilor în unitățile comerciale;
- creșterea fiscalității, măsură guvernamentală ce descurajează spiritul întreprinzător și conduce la falimentarea unor agenților economici;
- întârzierea plăților guvernamentale pentru serviciul executate, către întreprinzătorii privați;
- politica băncilor de creștere a dobânzilor și a înăspririi condițiilor de acordare a creditelor.

Un studiu amplu realizat de RE/MAX, franciza imobiliară nr. 1 în lume, la nivel european, arată că România poate înregistra creșteri între 5% și 10% pentru anul 2021 față de 2020. Iar dacă ne uităm la unele sectoare, precum casele și terenurile de vânzare, aceste tendințe de creștere sunt chiar depășite. În multe orașe din țară prețul caselor oferite spre vânzare și al terenurilor de vânzare a crescut. Bacăul nu face excepție de la aceste statistici.

Construcțiile au crescut în primele 6 luni din 2021 cu 6%, arată datele publicate de Statistica, rezidențialul urcând cu aproape 28%. Pe de altă parte, volumul de cladiri nerezidențiale a scăzut cu 0,4%. Pe elemente de structură, construcțiile noi au avansat cu 14% în primele 6 luni din 2021, componenta de reparații capitale a scăzut cu peste 10%, iar infrastructura a scăzut cu 0,1%, datele fiind consemnate de Institutul Național de Statistica (Sursa: Ziarul financiar).

Piața construcțiilor industriale a înregistrat o scădere de 5,72% la nivel național, în primul semestru al anului în curs, comparativ cu 2020, arată un studiu de profil. Datele analizate de platforma de asistență de vânzări la șantieri, Vicia.ro, evidențiază faptul că, dacă în prima jumătate a anului 2020, exista un total de 2.762 de investiții industriale monitorizate, în 2021 numărul acestora scăzuse la 2.604.

Cele mai multe investiții s-au anunțat în luna iunie (699 proiecte industriale), peste maximum din aceeași perioadă din 2020, în timp ce la polul opus se află luna ianuarie cu doar 280 de proiecte identificate. Potrivit sursei citate, una dintre puținele zone care au înregistrat creșteri în perioada analizată este sud-estul României (+7,4%), dar cel mai bine reprezentată rămâne zona de nord-vest, cu 503 proiecte industriale, care deși a consemnat o scădere de 11,8 puncte procentuale la numărul de investiții, rezultatul indică că regiunea atrage în continuare investitorii cu multiple oportunități.

De asemenea, evoluții favorabile s-au înregistrat în zonele București - Ilfov (+5,8% de la 208 investiții în primele 6 luni din 2020 la 220 în perioada similară din 2021) și Centru (+5,2%, 345 vs 363). Aproape jumătate dintre proiectele identificate și monitorizate cu ajutorul Vicia.ro, din ianuarie până la finele lunii iunie 2021, sunt încadrate la spații de depozitare. Cele mai numeroase proiecte (43%) se află în stadiu de autorizare. Pe sectorul proiectelor în construcție regăsim un total de 461 de investiții (18% din total), în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent când totalul indica 505 astfel de proiecte. Clasificate în funcție de dimensiunea șantierului, se observă că, în primele șase luni ale anului, cele mai numeroase au fost, din nou, investițiile medii, cu un total de 912 astfel de investiții, majoritatea sunt rămase înainte de execuție (686), în timp ce 226 au intrat în construcție sau amenajare.

Sectorul retail reprezintă unul dintre domeniile care păstrează o creștere în ceea ce privește evoluția numărului total de șantieri. În acest caz există un avans de 8,19%, de la 1.135 de proiecte anunțate în 2020, la 1.228 identificate în primul semestru al anului în curs. "Deși în ușoară scădere comparativ cu rezultatele înregistrate în anul precedent, zona de Nord-Vest rămâne un magnet pentru investițiile de retail. Vorbim despre 214 astfel de proiecte, cu 6,55% mai puține decât în anul anterior. Tot pe trend descendent în acest an este și zona de Nord-Est cu o diferență de -3,68 puncte procentuale comparativ cu rezultatul din 2020 (de la 163 de proiecte la 157 în 2021). Totuși, este important să menționăm aici că vorbim și despre creșteri considerabile în anumite zone ale țării", se menționează în raport. Totodată, 19% din totalul proiectelor de retail se află în construcție la momentul realizării acestor analize, iar alte 19% au fost finalizate. (Sursa:

Agerpres)

3.2. Oferta competitivă

Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru vanzare, la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

Referitor la acest segment al ofertei se impun urmatoarele comentarii:

- acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor '60-'70 - structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii si posibilitati minime de recompartimentare;
- inchiderile si tamplaria nu permit o termolizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire, datorita pierderilor energetice semnificative;
- cladirile sunt situate in general in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime (sau fara posibilitati) de delimitare independenta si acces individual;
- dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor de incinta a intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necesitand costuri ridicate.

O analiza a pietei terenurilor intravilane situate in zona semicentrala si centrala la nivelul municipiului Bacau, este prezentata in cele ce urmeaza:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Preț oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Miron Costin, zona "Zimbru".	central	Teren intravilan, S = 176mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	273,00	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora.	central	Teren intravilan, S = 521mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	228,00	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghlocellor, zona "Caminul de batrani".	central	Teren intravilan, S = 535mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	183,00	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Avram Iancu, zona Garii, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 470mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	223,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, str. Banatulul, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 276mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	217,00	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 675mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	237,00	oferta de vanzare
7.	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1137mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	240,00	oferta de vanzare
8.	Mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, zona Arena Mall, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	228,00	oferta de vanzare
9.	Mun. Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 219mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	210,00	oferta de vanzare



10.	Mun. Bacau, str. Alees Parcului, Jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 665mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	210,00	oferta de vanzare
11.	Mun. Bacau, str. Mioritel, zona Billa, Jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 1526mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	180,00	oferta de vanzare
12.	Mun. Bacau, str. Prelungirea Bradului, Jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 500mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	150,00	oferta de vanzare
13.	Mun. Bacau, str. Otuz, Jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1440mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	229,00	oferta de vanzare

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din zona semicentrala si centrala a municipiului Bacau, pretul/mp se situeaza in intervalul 150 – 270 euro/mp.

Terenuri intravilane situate la periferia mun. Bacau:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta (euro /mp)	Tip tranzactie
1.	Mun. Bacau, str. Republicii, zona URA	periferie	Teren intravilan, S = 1400mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	120,70	oferta de vanzare
2.	Mun. Bacau, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 977mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	94,17	oferta de vanzare
3.	Mun. Bacau, str. Republicii	periferie	Teren intravilan, S = 400mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	75,00	oferta de vanzare
4.	Mun. Bacau, str. Republicii	periferie	Teren intravilan, S = 1680mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	75,00	oferta de vanzare
5.	Mun. Bacau, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 1200mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	62,50	oferta de vanzare
6.	Mun. Bacau, str. Victor Babes, zona Narcisa	periferie	Teren intravilan, S = 500mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati la limita proprietatii.	120,00	oferta de vanzare

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din zona periferica a municipiului Bacau, pretul/mp se situeaza in intervalul 60 – 120 euro/mp.

Oferita pentru terenuri intravilane cu suprafete pana la 100mp este foarte restransa in municipiul Bacau. Acestea nu ofera posibilitatea eficientizarii la maxim a investitiei.

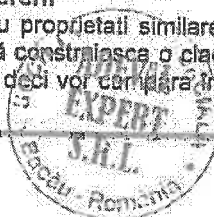
Concluzionand, pretul/mp de teren este invers proportional cu suprafata de teren, utilitatiile disponibile si localizarea. Astfel, cu cat suprafata de teren este mai mare, amplasamentul este mai slab si pretul/mp este mai redus.

Terenurile cu suprafete mari, pot fi folosite de dezvoltatorii imobiliari pentru constructia de blocuri de locuinte cu spatii comerciale sau de birouri la parter, pentru a valorifica la maxim investitia, in timp ce terenurile cu suprafete pana in 1.000 mp, pot fi utilizate pentru dezvoltarea de spatii comerciale, birouri, unitati medicale, zona proprietatii imobiliare analizata pentru evaluare, fiind una pretabila in acest sens.

Trebuie mentionat faptul, ca oferta pentru suprafete de teren amplasate intre blocurile de locuinte, cum este si cazul proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii, este una foarte restransa, cu atat mai mult in zona centrala a municipiului Bacau.

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietati similare cu cele evaluate poate veni din partea persoanelor fizice si/sau juridice care doresc sa construiasca o cladire in scop comercial, dar si din partea celor care anticipeaza perspective de dezvoltare, deci vor cumpara in scop speculativ. Evident ca aceste doua categorii de investitori trebuie sa



dispună de o finanțare corespunzătoare, deoarece politica bancilor s-a modificat foarte mult odata cu instaurarea crizei pandemice.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "dezvoltator imobiliar, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita interes din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4. Echilibrul pieței

Pentru proprietăți imobiliare de tipul celor analizate, raportul cerere – oferta este relativ echilibrat, ambele componente ale pieței putând fi considerate la nivelul zonei reduse ca și volum al sumelor tranzacționate, nivelul tranzacțiilor fiind destul de redus pentru a oferi informații clare asupra prețurilor practicate. Din acest motiv considerăm faptul că proprietățile evaluate au un grad mediu de vandabilitate pe o piață încă în stagnare și afectată în prezent de pandemia Covid 19 existentă.

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, proprietățile oferite fiind în număr relativ limitat. Chiar dacă există o oarecare cerere pentru proprietăți similare în zona, pe fondul lipsei de lichidități, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii de către ofertă.

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.

În conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definită ca:

"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

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 participanții 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 la 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.

Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață. Practic, ținând cont de tipul proprietății imobiliare și de amplasarea acestora în zona centrală a orașului, precum și de caracteristicile zonei actuale, respectiv rezidențial/comercial, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de spații comerciale, spații de birouri, spații pentru prestări servicii (contabilitate, medicale, servicii calculatoare, saloane înfrumusețare, etc.) care să maximizeze investiția făcută.

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, este evident că sunt îndeplinite condițiile impuse:

- permisibilitate legală - proprietatea este localizată într-o zonă mixtă (rezidențială/comercială);
- utilizarea, îndeplinește condiția de fizic posibilă - localizarea, mărimea și dotarea cu utilități a amplasamentului sunt în concordanță cu cerințele unei dezvoltări comerciale;
- criteriul fezabilitate financiară presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, dezvoltarea de spații comerciale, spații birouri, spații pentru prestări servicii (contabilitate, servicii calculatoare, medicale, etc.), aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci

capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;

- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca servicii/comercial;

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei 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 proprietati comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, zona Arena Mall, in suprafata de 620,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 260,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, zona Arena Mall, in suprafata de 219,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 228,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.romimo.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. 22 Decembrie, in apropierea blocului "2 Andrei", in suprafata de 50,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 210,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.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 comparabilele 1 si 2 au fost ajustate negativ cu un procent de 5%, fiind superioare subiectului, in timp ce comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5% fiind inferioara subiectului.

3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp afecteaza pretul unitar cu ± 5 euro/mp;

4. Din punct de vedere al accesului la proprietate, toate comparabilele sunt similare cu subiectul, nefiind necesare ajustari.

5. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, acestea fiind inferioare subiectului, luand in calcul un cost mediu de 40 euro/ml/retea raportata la suprafata comparabilei pentru racordarea la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze).

6. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Intrucat terenul supus evaluarii are o forma regulata, comparabila 2 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioara subiectului. Comparabilele 1 si 3 sunt similare subiectului si nu au suferit ajustari.

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

Desfasurarea calculelor si corectiile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**Reconcilierea valorilor**

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 21.01.2022, este de:

V teren – 19,00 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 38 = 20.012,00 lei, respectiv

V teren – 19,00 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 38 = 4.047,00 euro (213,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 21.01.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR

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

VALOARE TEREN LOC. BACAU, STR. STEFAN CEL MARE NR.38, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	loc. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr.38, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Stefan cel Mare (zona Arena Mall), jud. Bacau	loc. Bacau, str. Stefan cel Mare (zona Arena Mall), jud. Bacau	loc. Bacau, str. 22 Decembrie, jud. Bacau
Provenienta informatiilor comparabile		www.stofa.ro	www.tomlino.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		260,00	228	210
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		260,00	228,31	210,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		260,00	228,31	210,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		260,00	228,31	210,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		234,00	205,48	189,00
Cheltuieli dupa cumparare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		234,00	205,48	189,00
Corectii pentru:				
Amplasament	loc. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr.38, jud. Bacau	mal bun	mal bun	mal slab
Corectie				
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	5,00%
Suprafata teren, proprietate (mp)	19,00	-11,70	-10,27	9,45
Corectie		620,00	219,00	50,00
Valoare corectie		-30,05	-10,00	-1,55
Acces	din strada principala	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Utilitati	apa, energie electrica, gaz metan, canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie		2,58	7,31	
Valoare corectie		2,58	7,31	32,00
Pozitia terenului	regulata	regulata	neregulata	regulata
Corectie		0,00%	10,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	20,55	0,00
TOTAL CORECTII		-39,17	7,58	39,90
PREZ CORECTAT		194,83	213,06	228,90
Numar corectii		4	5	4
Valoarea teren (EURO/mp), rotunjit		213,00		
Valoarea teren (euro), rotunjit		4.047,00		
Valoarea totala teren (lei), rotunjit		20.012,00		



Reputat
Localitate

Consiliul Local al Municipiului Bacău

SC COT. 200 ST
13,8 cup.

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

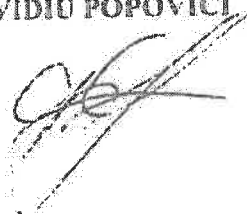


ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GĂTU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74312 Bacău

Nr. cerere	7234
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare 10011698550	

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11595/9177

Adresa: Loc. Bacău, Str. Ștefan Cel Mare, Nr. 38, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 9177	19	Construcția C1 înscrisă în CF 74312-C1; Suprafața de teren este de 18.66 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7240 / 29/03/2004		
Lege nr. 0 (Adresa nr. 800013/16.01.2014 emisă de primăria Municipiului Bacău);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, domeniul privat		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11595/9177)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4235 / 24/01/2014		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 32693, din 29/10/2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău (Act adițional nr. 69513/10.12.2013 la Contractul de concesiune nr. 32693/29.10.2001);		
C1	Se notează dreptul de concesiune pe o perioadă de 25 (douăzeci și cinci) ani începând cu data de 29.10.2001	A1
1) SOLOMON TATIANA		



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 9177	19	Suprafața de teren este de 18.66 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	19	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
GABRIELA URSOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74312-C1 Bacău

Nr. cerere	7234
Zlúa	27
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare	
100111698550	

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Constructii

Nr. CF vechi:11595/9177

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 9177-C1	Loc. Bacau, Str Stefan Cel Mare, Nr. 38, Jud. Bacau	S. construita la sol:19 mp; Constructie in suprafata de 18.66 mp

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4235 / 24/01/2014		
Act Administrativ nr. Certificat constatator nr. 446870, din 30/10/2013 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului - Oficiul Registrului comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1.1
	1) SOLOMON TATIANA	
	OBSERVAȚII: bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 9177-C1	construcții administrative și social culturale	19	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 19 mp; Construcție în suprafața de 18,66 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-01-2022

Asistent Registrator,
GABRIELA URSOIU

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

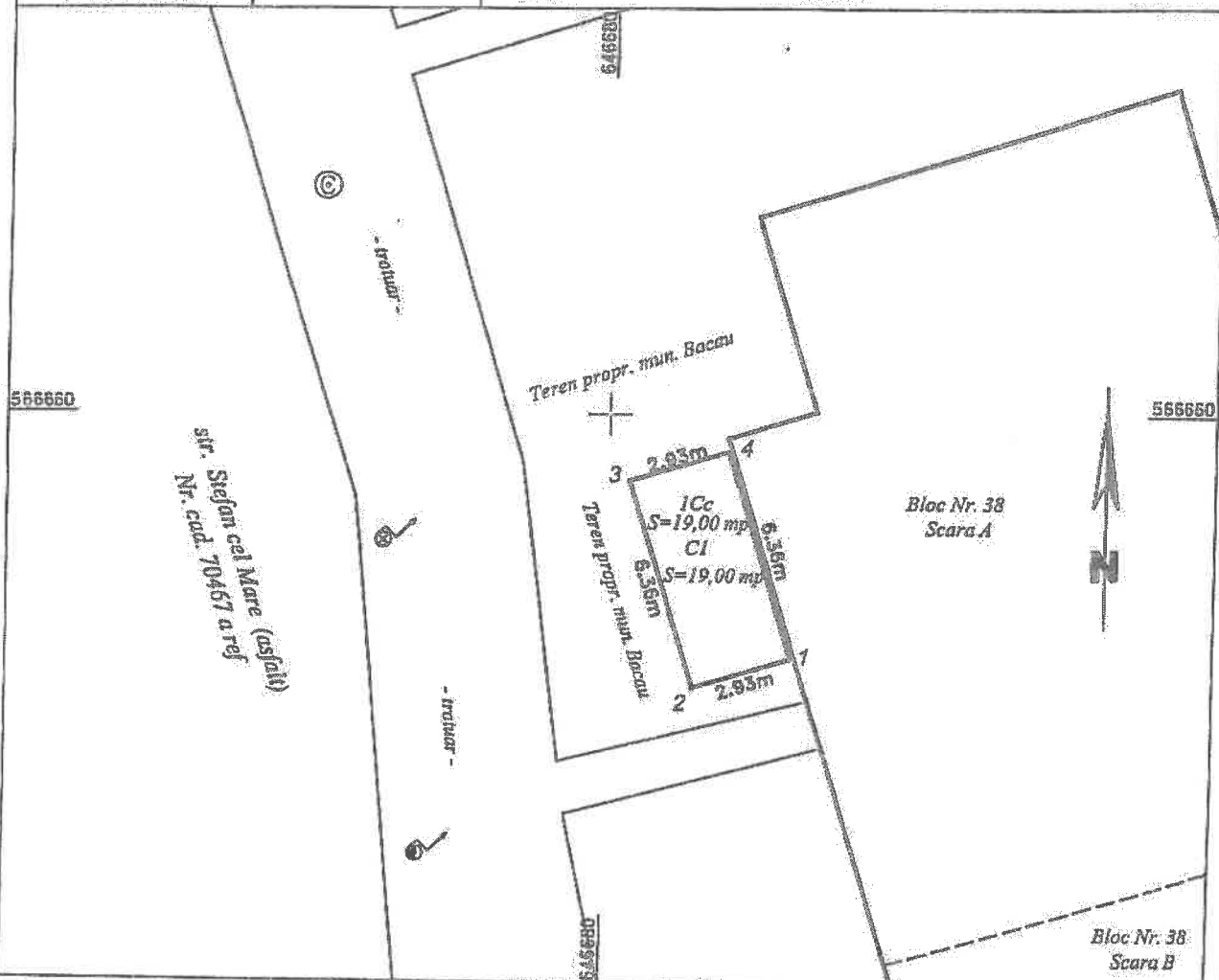
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
9177	19,00 mp	mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 38, judetul Bacau
Cartea Funciara nr.	74312	UAT
		BACAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	19,00		
TOTAL		123,52 mp		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
CI	CAS	19,00	
TOTAL		19,00 mp	

Executant,
Ing. Gavriloea Radu
Semnatura si stampila



Confirm executarea de masuratori a terenului, precum si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Suprafata din masuratori: 123,52 mp
Suprafata din act: 123,52 mp

Data: 02.2016

INSPECTOR
Confirm introducerea imobilului in
baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Parafa,
semnatura si data,
stampila BCPI
Data:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1 : 5000

Proprietar : S.C. Alexral Cont Consulting S.R.L. Bacau

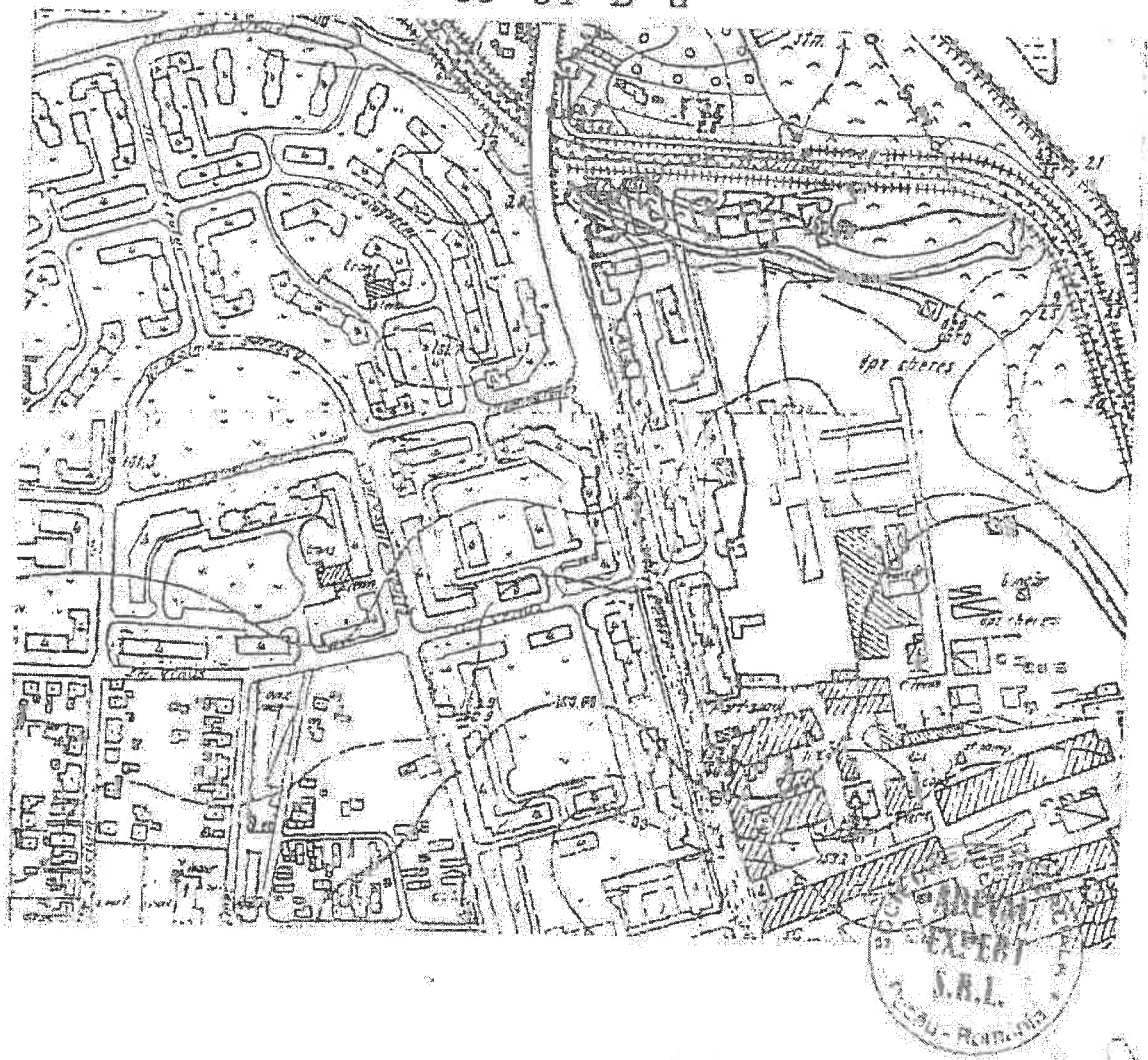
Cod SIRUTA : 20304

Cod intravilan : 2

Amplasament : mun. Bacau, str. Stefan cel Mare,
nr. 38, sc. A

Nr. cadastral al bunului imobil : 2177

L - 35 - 54 - B - d



COMPARABILE FOLOSITE

storia Anunturi • Anunturi rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Carticica de birturi

Conținut meu Adauga anunt

[+ Inscrie la lista](#) [Teren de vanzare](#) [Bacau \(județ\)](#) [Grecia](#) [Teren intravilan Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau](#)



474

Teren intravilan Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau

260 €
0 €/m²

Prezentare generala
Suprafata terenului: 620 m²

Salveaza la favorite

Raporteaza

Ionica
Agentie
0755 327 703

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresa: Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau

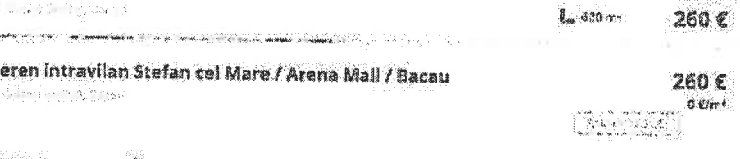
Descriere: Teren intravilan de 620 m², situat în apropierea Arena Mall.

Vizualizare foto: [Vizualizare foto](#)

storia Anunturi • Anunturi rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Carticica de birturi

Conținut meu Adauga anunt

[+ Inscrie la lista](#) [Teren de vanzare](#) [Bacau \(județ\)](#) [Grecia](#) [Teren intravilan Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau](#)



474

Teren intravilan Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau

260 €
0 €/m²

Prezentare generala
Suprafata terenului: 620 m²

Salveaza la favorite

Raporteaza

Ionica
Agentie
0755 327 703

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresa: Stefan cel Mare / Arena Mall / Bacau

Descriere: Teren intravilan de 620 m², situat în apropierea Arena Mall.

Vizualizare foto: [Vizualizare foto](#)

Descriere anunt
Vand suprafata teren intravilan pe strada Stefan cel Mare.
Suprafata 620 metri.
Terenul se afla la cîrpa pas de Arena Mall.
Toate actele la zi.
Preț este negociabil.
260 Euro metrul pătrat.
Pentru detalii sunați.

Harta



COMPARABILE FOLOSITE



COMPARABILE FOLOSITE

Str. 22 Decembrie 11 X



Vanzator
IonutMiron1203
 140 multe enunturi ale acestui vanzator.

0753 425 668 [Trimite mesaj](#)

Localizare
 Bacau, Etc.

Amplasare de Google
 Nu afiseaza Google

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, la str. principala
10 500 €
 A DADE LA 22 DE

Str. 22 Decembrie 11 X

Teren 50 mp, str. 22 Decembrie, la str. principala
10 500 €
 A DADE LA 22 DE

PROMOVIAZA ☒ REACTUALIZEAZA ☐

Persoane de contact: Extravaganza Imobiliara SRL Suprafata: 50 m²

P. OLX: Vinde-ti masina sau o oferta

Descriere

0753-425-668
 Atentie la detalii:
 - Accept si unele variante auto
 - Prom. mai, vanz. teren la strada principala (accesul este direct din strada)
 - Este pe strada 22 Decembrie
 - Terenul se afla aproape de o noua constructie (a fost demolat)
 - Este in apropiere de gard din fier forjat
 - Terenul are latimea 10 m
 - Adancime 5 m
 - Dati toate datele pentru vanzare, schita cadastrala, act proprietate, etc.
 - Pretul este usor negociabil
 0753-425-668

Trasatura



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

