



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 268 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-spații comerciale cu destinația alimentație publică, situat în Municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 94 bis, în suprafață de 73,72 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 UAT Bacău cu nr.112788/PM/10.02.2022, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2021;
- Referatul nr. 135010 din 15.04.2022 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spații comerciale cu destinația alimentație publică, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 94 bis, în suprafață de 73,72 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 136104/20.04.2022;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 136105/1/ 20.04.2022;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 136105/2/ 20.04.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 329/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 329/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 283/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 320/29.06.2022 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 389/29.06.2022 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 unui teren proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 73,72 mp., situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 94 bis, având CF nr.76036, nr.cadastral 10820, parte din suprafața totală de teren de 122 mp măsurată din acte 124,00 mp, teren ocupat de două construcții C1-40,87 mp, C2-32,45 mp, spații comerciale, aflate în proprietatea S.C. CE AHLĂUL S.R.L., reprezentată prin domnul Corbu Mircea- administrator.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 26 din 02.02.2022 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL 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 16.071,00 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
GHORGHE HULUȚĂ**



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

ANEXA
LA HOTĂRÂREA NR. 268 DIN 30.06.2022

Raport de Evaluare nr. 26 din 02.02.2022 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată, în suprafață de 73,72 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr.94 bis, CF nr.76036, nr.cadastral 10820



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

CONSTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGATITATE
SECRETRUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

ȘEF SERVICIU
BARDAȘU CRISTINA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Bardașu Cristina, the Head of the Service.

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 06-19
str. Post Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005, tel. 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580. Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 26/ 02.02.2022



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. 9 MAI, NR. 94 BIS, 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 proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. 9 Mai, nr. 94 bis, jud. Bacau, în suprafața de 73,72 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr cerere. 7262/27.01.2022, având nr. cadastral 10820. Teren, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat către soc. CEAHLAUL SRL, conform Contractului de concesiune nr.38944/22.11.2004 și a actului adițional nr. 69522/08.12.2004.

Evaluarea s-a realizat la data de 21.01.2021 în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 21.01.2022 + 02.02.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.01.2022. 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 21.01.2022, respectiv: 1 EURO = 4,9449 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu 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.

Rezultatul evaluării

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

$V_{\text{teren}} - 73,72 \text{ mp} - \text{Bacau, str. 9 Mai, nr. 94 bis} = 79.469,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 73,72 \text{ mp} - \text{Bacau, str. 9 Mai, nr. 94 bis} = 16.071,00 \text{ euro (218.00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 21.01.2022, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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



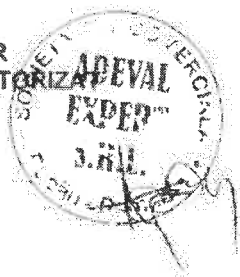
CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- 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 evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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-asociei>). 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 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 evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vanzării către constructorii de buna 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 asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. 9 Mai, nr. 94 bis, în suprafața de 73,72 mp, având nr. cadastral 10820 și CF 76036, conform extras de carte funciara nr. cerere 7262/27.01.2022. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 73,72 mp este concesionată de Municipiului Bacău către soc. CEAHLAUL SRL, conform Contractului de concesionare nr.38944/22.11.2004 și a actului adițional nr.69522/08.12.2014.

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu 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 vanzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de buna 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 Bacau, 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;
 - Contract de concesiune nr.38944/22.11.2004;
 - Act adițional nr. 69522/08.12.2004 ;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7262/27.01.2022;
 - Documentația cadastrală nr. 10820;

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 Bacau.
- 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 practice pe piața liberă a terenurilor, prețuri practice 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 si ipoteze speciale

Principalele ipoteze si conditii 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 ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata 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 considera 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 ca 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 ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca 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 plata integrală, cash.

1.10.2. Conditii 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, daca nu au fost facute alte mentiuni;

- 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.

1.10.3 Ipoteze speciale

- Conform notei de comanda si la cererea Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii, s-a tinut cont doar de loturile in suprafata de 32,45 si 40,87 mp din totalul de 122 mp cat sunt inscrisi in CF 76036. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca pana la momentul vanzarii, Beneficiarul va face demersurile necesare pentru dezmembrarea lotului teren ce face obiectul evaluarii din suprafata totala inscrisa in CF la data evaluarii.
- Evaluarea suprafetei de teren in suprafata de 73,72 mp, aferent nr. cadastral 10820, aflate in proprietatea Municipiului Bacau a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, desi pe acest teren sunt intabulate doua constructii – spatiu comercial, proprietar fiind soc CEAHLAUL SRL.
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 10820 pusa la dispozitie de catre Beneficiar.

1.11. 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.

1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, finandu-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.

1.13. 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. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacau, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacau, str. Dumbravei, nr. 5 (Piata Mare), jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.38944/22.11.2004;
- Act adițional nr. 69522/08.12.2004;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7262/27.01.2021;
- Documentația cadastrală nr. 10820;

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.

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 existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, vis a vis de Piata Mare. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv zona strazii 9 Mai.

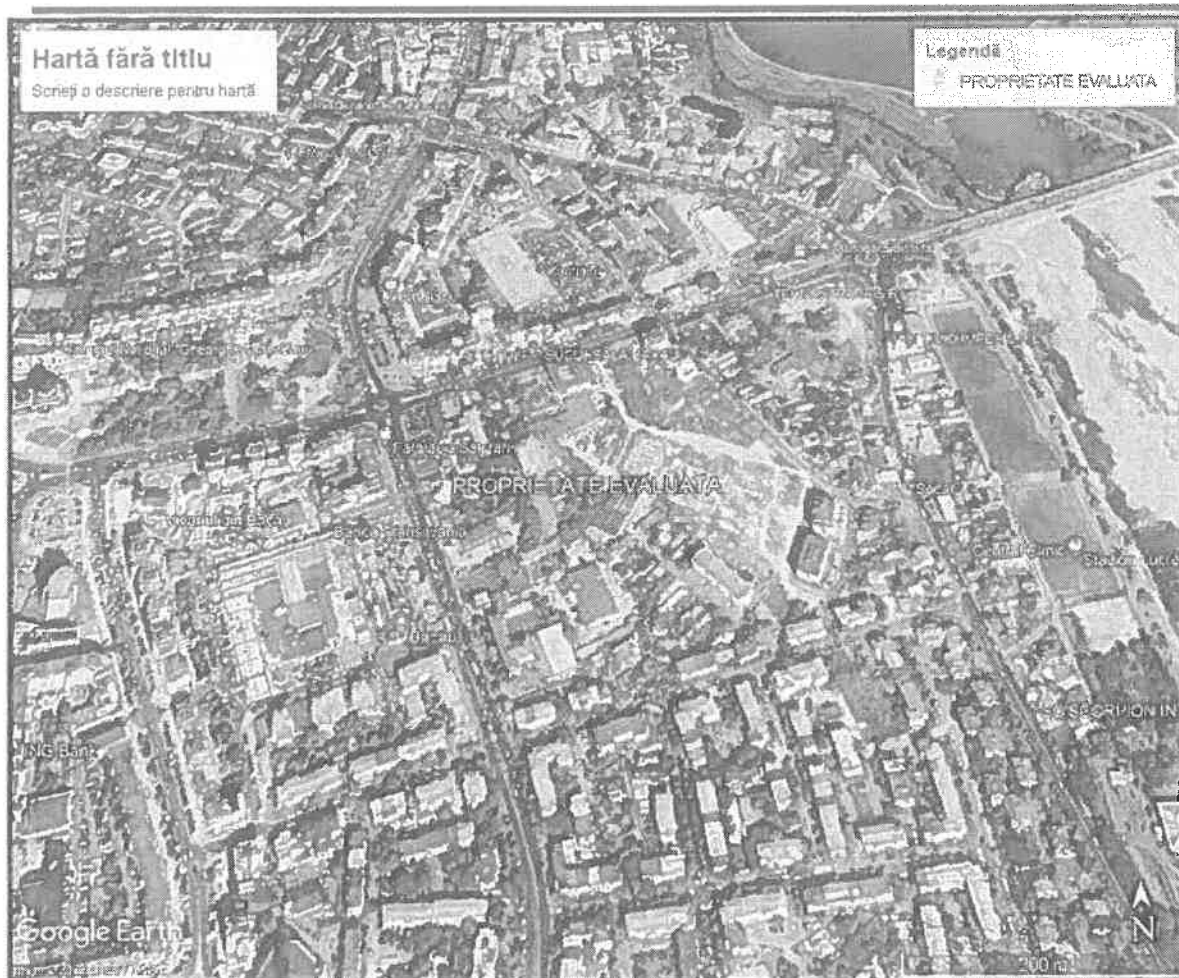
2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, la distanța de ~ 1,5 km de Primăria Municipiului Bacau, vis a vis Piata Mare. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent comercial (piața agroalimentară) 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 două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, Piata Mare fiind cea mai mare piață agroalimentară a orașului.

În zonă se află:

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





2.4. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa din doua loturi teren alipite avand suprafata de 73,72 mp, aferent nr. cadastral 10820, respectiv un lot in suprafata de 32,45 mp si un lot in suprafata de 40,87 mp, aflate in proprietatea Municipiului Bacau.

Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7262/27.01.2022, suprafata totala masurata a terenului este de 122 mp, fiind concesionat dupa cum urmeaza;

- un lot concesionat de SC CEHLAUL SRL in suprafata de 50,16 mp, conform contract de concesionare nr. 38950/22.11.2004;
- un lot concesionat de SC CEHLAUL SRL in suprafata de 73,72 mp, conform contract de concesionare nr. 38944/22.11.2004 (ce face obiectul evaluarii).

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, str. 9 Mai, nr. 94 bis, fiind ocupat de doua constructii -- spatiu comercial inscrise in CF 76036-C1 si 76036-C2, aflata in proprietatea SC CEHLAUL SRL.

Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in zona Piata Mare-parcare, la aproximativ 1,5 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Dumbravei. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatii comerciale si parcare Piata Mare;
- la sud: str. Dumbravei;
- la est: parcare Piata Mare;
- la vest: drum acces Piata Mare.

Terenul intravilan este plan, cu forma neregulata (poligonala), avand un grad de organizare satisfactor, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. 9 Mai. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla



doua constructie C1 si C2, avand numarul cadastral 10820-C1 si 10820 C2, proprietatea SC CEHLAUL SRL conform extrasului de carte funciara nr. cerere 7262/27.01.2022.

Nota: Conform notei de comanda si la cererea Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii, s-a tinut cont doar de lotul in suprafata de 73,72 mp din totalul de 122 mp cat sunt inscrisi in CF 76036. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca pana la momentul vanzarii, Beneficiarul va face demersurile necesare pentru dezmembrarea lotului teren ce face obiectul evaluarii din suprafata totala inscrisa in CF la data evaluarii.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pietei 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 servicii 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.

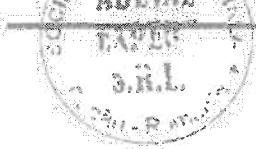
Construcțiile au crescut în primele 6 luni din 2021 cu 6%, arată datele publicate de Statistica, rezidențialul urcând cu aproape 28%. Pe de altă parte, volumul de cladiri nerezidențiale a scăzut cu 0,4%. Pe elemente de structura, construcțiile noi au avansat cu 14% în primele 6 luni din 2021, componenta 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 șantiere, Victa.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 investitori 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 Victa.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 detaliilor reprezintă unul dintre domeniile care păstrează o creștere în ceea ce privește evoluția numărului de șantiere. 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 aflau în construcție la momentul realizării acestei analize, iar alte 19% au fost finalizate. (Sursa: Agerpres)

3.2. Oferta competitivă

Ofertanții de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru vânzare, la nivelul mun. Bacau, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit. De asemenea în ultimii ani au aparut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

Referitor la acest segment al ofertei se impun următoarele comentarii:

- acestea sunt în general construite pentru utilizări specifice industriale, după tehnologiile anilor '60-'70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentări legate strict de destinația inițială a clădirii și posibilități minime de recompartimentare;
- închiderile și tamplăria nu permit o termoizolare corespunzătoare a spațiilor ceea ce implică costuri foarte ridicate pentru încălzire, datorită pierderilor energetice semnificative;
- clădirile sunt situate în general în incinte de mari dimensiuni ale întreprinderilor, cu posibilități minime (sau fără posibilități) de delimitare independentă și acces individual;
- dotările cu utilități sunt realizate prin intermediul rețelelor de incintă a întreprinderilor, separarea fiind dificilă sau necesitând costuri ridicate.

O analiză a pieței terenurilor intravilane situate în zona semicentrală și centrală la nivelul municipiului Bacau, este prezentată în cele ce urmează:

Nr. crt.	Locație	Zona	Caracteristici	Preț oferta (euro /mp)	Tip tranzacție
1.	Mun. Bacau, str. Miron Costin, zona "Zimbru".	central	Teren intravilan, S = 176mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății.	273,00	oferta de vânzare
2.	Mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora.	central	Teren intravilan, S = 521mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	226,00	oferta de vânzare
3.	Mun. Bacau, str. Aleea Ghiocailor, zona "Căminul de bătrâni".	central	Teren intravilan, S = 535mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	183,00	oferta de vânzare
4.	Mun. Bacau, str. Avram Iancu, zona Garii, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S = 470mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății.	223,00	oferta de vânzare
5.	Mun. Bacau, str. Banatului, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 276mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății.	217,00	oferta de vânzare
6.	Mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 675mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	237,00	oferta de vânzare
7.	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	central	Teren intravilan, S = 1137mp, liber la construcții, suprafața neregulată, utilități la limita proprietății.	240,00	oferta de vânzare



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. Alea 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. Mioritei, zona Billa, jud. Bacau	semicentral	Teren intravilan, S =1528mp, 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. Oituz, 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.

Oferta 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, utilitatile 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 dispuna de o finantare corespunzatoare, deoarece politica bancilor s-a modificat foarte mult odata cu instaurarea crizei pandemice.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca: profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "dezvoltator imobiliar, capabil sa obtina finantare si sa sustina rambursarea". Astfel de potentiali cumparatori exista sau pot fi atrasi in aria de piata definita in numar mediu. In cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita interes din partea potentialilor cumparatori. Aceste aspecte trebuie privite in contextul economic general dar si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

3.4. Echilibrul pietei

Pentru proprietati imobiliare de tipul celor analizate, raportul cerere - oferta este relativ echilibrat, ambele componente ale pietei putand fi considerate la nivelul zonei reduse ca si volum al sumelor tranzactionate, nivelul tranzactiilor fiind destul de redus pentru a oferi informatii clare asupra preturilor practicate. Din acest motiv consideram faptul ca proprietatile evaluate au un grad mediu de vandabilitate pe o piata inca in stagnare si afectata in prezent de pandemia Covid 19 existenta.

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, proprietatile oferite fiind in numar relativ limitat. Chiar daca exista o oarecare cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este un concept de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

In conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definita ca :

"Utilizarea cea mai probabila a unei proprietati, posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii supuse evaluarii."

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata. Practic, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare si de amplasarea acesteia in zona centrala a orasului, precum si de caracteristicile zonei actuale, respectiv rezidential/comercial, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de spatiu comerciale, spatii de birouri, spatii pentru prestari servicii(contabilitate, medicale, service calculatoare, salo de infrumusetare, etc.) care sa maximizeze investitia facuta.



Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala/comerciala);
 - utilizarea, indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari comerciale;
 - criteriul fezabilita financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spatii comerciale, spatii birouri, spatii pentru prestari servicii(contabilitate, service 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 proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, acces din strada secundara, in suprafata de 1137,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 240,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, zona Banca Nationala, in suprafata de 675,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 237,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Mircea Eliade, zona Cora, in suprafata de 521,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 226,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10% fiind amplasate inferior fata de subiect;
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 ± 2 euro/mp;
4. 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).
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Nu au fost efectuate ajustari, intrucat toate comparabilele sunt similare cu subiectul.

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

Desfasurarea calculelor si corecțiile 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} – 73,72 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 94 bis = 79.469,00 lei, respectiv

V_{teren} – 73,72 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 94 bis = 16.071,00 euro (218,00 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.

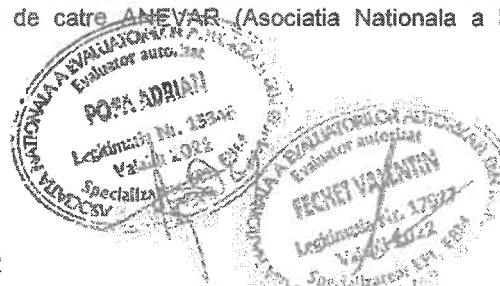
Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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. 9 MAI, NR.94, JUD. BACAU - ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	loc. Bacau, str.9 Mai , nr.94, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	loc. Bacau, str. Mircea Eliade, jud. Bacau
Prezentarea informatiilor comparabile		www.storia.ro	www.imoradar24.ro	www.storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		240,00	237,00	226
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		240,00	237,00	226,49
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Pret corectat		240,00	237,00	226,49
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		240,00	237,00	226,49
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		216,00	213,30	203,84
Cheltuieli dupa cumparamare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0,00%	0,00	0,00
Pret corectat		216,00	213,30	203,84
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	loc. Bacau, str.9 Mai , nr.94, jud. Bacau	mai slab	mai slab	mai slab
Corectie		10,00%	10,00%	10,00%
Valoare corectie		21,60	21,33	20,38
Suprafata teren proprietate (mp)	73,72	1.137,00	675,00	521,00
Corectie		-21,27	-12,03	-8,95
Valoare corectie		-21,27	-12,03	-8,95
Utilitati	apa, energie electrica, gaz metan, canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie		1,41	2,37	3,07
Valoare corectie		1,41	2,37	3,07
Forma terenului	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL CORECTII		1,74	11,67	14,51
PRET CORECTAT		217,74	224,97	218,35
Numar corectii		4	4	4
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	218,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	16.071,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	79.469,00			



13,8 cup.

Arhitectul Șef

Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

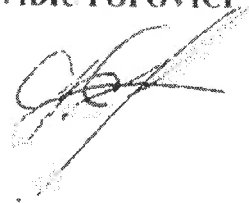


ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GÂTU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



ANEXE: 1/1 - 10.10.2018



1294	0	Teren concesionat	S=8,55mp, str. Mioriței, nr. 17 destinația: ext. agenție imo.	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1295	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Garofiței, nr. 1 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1296	0	Teren concesionat	S=15,6mp, str. Erou Gh. Rusu, nr. 4 destinația: ext. sediu C.A.R.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1297	0	Teren concesionat	S=12mp, str. Pictor Aman, nr. 94d, ap. 24 destinația: cotă ind. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1298	0	Teren concesionat	S=29,31mp, str. Pictor Aman, nr. 94D, ap. 18 destinația: cotă ind. locuință	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1299	0	Teren concesionat	S=189mp, str. Holului, nr. 84 destinația: locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1300	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr. 9-11 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1301	0	Teren concesionat	S=6,7mp, str. Miron Costin, nr. 3 destinația: ext. sediu	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1302	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Salciei destinația: locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1303	0	Teren concesionat	S=600,43mp, str. Ioniță Sandu Șurza, nr. 63 a destinația: sediu	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1304	0	Teren concesionat	S=23,13mp, str. Carpați, nr. 10 destinația: garaj	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1305	0	Teren concesionat	S=123,88mp (măsurată 122 mp), str. 9 Mai, nr. 24-28 care aparține nr. cadastral 70838, din care: S=73,7mp, destinația: cotă ind. exp. com. S=50,18mp, destinația: ext. ap. al. imp. pub.	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1306	0	Teren concesionat	S=10,64mp, str. Erou Gh. Rusu, nr. 2 destinația: ext. sediu	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1307	0	Teren concesionat	S=1,389,87mp, str. Aviatorilor nr. 28 destinația: sp. comert prod.	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1308	0	Teren concesionat	S=1,1mp, str. Florilor, nr. 1 destinația: acces din exterior	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin **DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. CEHLAUL S.R.L., cu sediul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Al. Visinului, bl. 8. sc. A, ap. 2, reprezentata prin **DL. CORBU MIRCEA - ADMINISTRATOR**, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. j/04/498/1998, Cod Unic de inregistrare 10569977, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, a Legii nr. 219/1998 si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 262 din 30.09.2004, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului in suprafata de **73,72 m.p.** situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. **9 MAI, NR. 94 BIS**, teren cota indiviza aferenta spatiilor cu destinatia alimentatie publica, proprietatea concesionarului.

Art. 2 - Predarea - primirea terenului precizat la ART. 1 se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 10 (zece) ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **22.11. 2004**.

Art. 4 - Contractul de concesiune inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Partile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

In masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de **11.528.113 (unsprezecemilioanecincisutedouazecisioptmiiunasutatreisprezece) lei/an**, reprezentand taxa anuala de concesiune.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau, la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 - Plata in avans a taxei de concesiune, exonereaza concesionarul de plata indexarii pentru perioada platita in avans. Prin intelegere intre parti, concesionarul va avea dreptul sa plateasca in avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Plata se poate face in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, sa se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **22.02. 2004**), garantia de concesiune in valoare de **11.528.113 lei** (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2004** este indexata.



V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesiionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesiionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate.

Art. 14 - Concesiionarul are obligatia sa notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu alta persoana juridica. Concesiionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Concesiionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 16 - Prezentul contract de concesiionare inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesiionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesiionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului concesiionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesiionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica, in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii, nu se percep daune;
- g) alte cauze de incetare a contractului de concesiionare, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Art. 17 - La incetarea contractului de concesiionare prin ajungere la termen, concesiionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 18 - La incetarea contractului de concesiionare, concesiionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, stabilite in prezentul contract de concesiionare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 19 - La incetarea din orice cauza a contractului de concesiionare, bunurile care au fost utilizate de concesiionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- a) BUNURI DE RETUR = TERENUL CONCESIONAT;
- b) BUNURI DE PRELUARE = INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR;
- c) BUNURI PROPRII = BUNURILE DE INVENTAR.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 20 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiionare atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.



IX. LITIGII

Art. 21 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 22 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 23 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 24 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului.

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

Art. 25 - Subconcesiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisă.

Art. 26 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 27 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesiionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 28 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 29 - Prezentul contract privind concesiionarea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău str. 9 MAI, NR. 94 BIS, cu suprafața de 73,72 m.p., s-a încheiat astăzi 22.11. 2004, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU**

prin
PRIMAR,

ING. ROMEO STAVARACHE

ARHITECT SEF, SILVIAN CORTEZ
DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE
DIRECTOR, RADU CODRIN
SERV. CONTRACTE, PASCAN SIMONA
VIZAT LEGALITATEA
INTOCMIT, COSTRAS DANIELA

CONCESIONAR,

S.C. CEHLAUL S.R.L.



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 69522 DIN 08.12. 2014

ACT ADITIONAL

la contractul de concesiune nr. 38944 din 22.11.2004

INCHEIAT INTRE MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. VASILE-SORINEL TESCARIU - VICEPRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. CEHLAUL S.R.L., cu sediul in jud. Bacau, Municipiul Bacau, Aleea Visinului, nr. 8, sc. A, ap. 2, reprezentata prin **DL. CORBU MIRCEA - ADMINISTRATOR**, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J04/498/1998, Cod Fiscal RO 10569977, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

Avand in vedere prevederile **ART. 3** si **ART. 4**, din **CONTRACTUL DE CONCESIONARE NR. 38944/22.11.2004** si **Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 266 din 27.11.2014**, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. Se prelungeste durata concesiunii, prevazuta la art. 3, cap. III din Contractul de Concesiune nr. 38944 din 22.11.2004, cu 5 (cinci) ani incepand cu data de 22.11.2014.

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 38944 din 22.11.2004, privind terenul in suprafata de 17,80 m.p. din str. Mihai Viteazu, nr. 1, sunt si raman in vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU

prin
VICEPRIMAR,

EC. VASILE-SORINEL TESCARIU



CONCESIONAR,

S.C. CEHLAUL S.R.L.



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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76036 Bacău

Nr. cerere 7262
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011700659



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 27678

Adresa: Loc. Bacau, Str 9 Mai, Nr. 94 BIS, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 10820	Din acte: 124 Masurata: 122	Constructia C1 Inscrisa in CF 76036-C1; Constructia C2 Inscrisa in CF 76036-C2;

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
29511 / 10/12/2004		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU-DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27678)		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
29511 / 10/12/2004		
Contract Concesiune nr. 389950/2004 - 38944/2004;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC CEHLAUL SRL		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27678)		



Document care contine date de caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Extras pentru informare: eapay.ancpl.ro

Formular versiune 1.1

31

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10820	Din acte: 124 Masurata: 122	

* 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	Din acte: 124 Masurata: 122	-	-	-	

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,
CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76036-C2 Bacău

Nr. cerere 7262
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011700659



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:11553

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 10820-C2	Loc. Bacău, Str 9 Mai, Nr. 94 BIS, Jud. Bacău	spatiu comercial, sc. 32,45 mp, su. 25,80 mp, initial nr. cad. 4632, cf. 11553

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11491 / 06/06/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 2201/2001, din 05/06/2001 emis de BNP GELU FILIP;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.2
	1) SC CEHLAUL SRL	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 11553)	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 10820-C2	construcții administrative și social culturale	32	Cu acte în CF propriu	spatiu comercial, sc. 32,45 mp, su. 25,80 mp, initial nr. cad. 4632, cf. 11553

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 dezbaterea 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,
CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76036-C1 Bacău

Nr. cerere 7262
Ziua 27
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
100111700659



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 11554

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 10820-C1	Loc. Bacău, Str 9 Mai, Nr. 94 B15, Jud. Bacău	spatiu comercial sc. 4087 mp, su. 32,16 mp, initial nr. cad. 4629, cf. 11554

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11490 / 06/06/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. sub nr. 2199/2001 emis de BNP GELU FILIP;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) SC CEANLAUL SRL	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11554)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 10820-C1	construcții administrative și social culturale	41	Cu acte în CF propriu	spatiu comercial sc. 4087 mp, su. 32,16 mp, initial nr. cad. 4629, cf. 11554

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

Asistent Registrator,
CONSTANTA GHINDEA

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE
~ intravilan, scara 1:500 ~

Judetul Bacau

Unitatea administrativ-teritoriala : Bacau

Cod SIRUTA: 20304

Cod intravilan: 2

Amplasament: intravilan Bacau, Str. 9 Mai
nr. 94 bis, jud. Bacau

Nr. cadastral al corpului de proprietate: _____

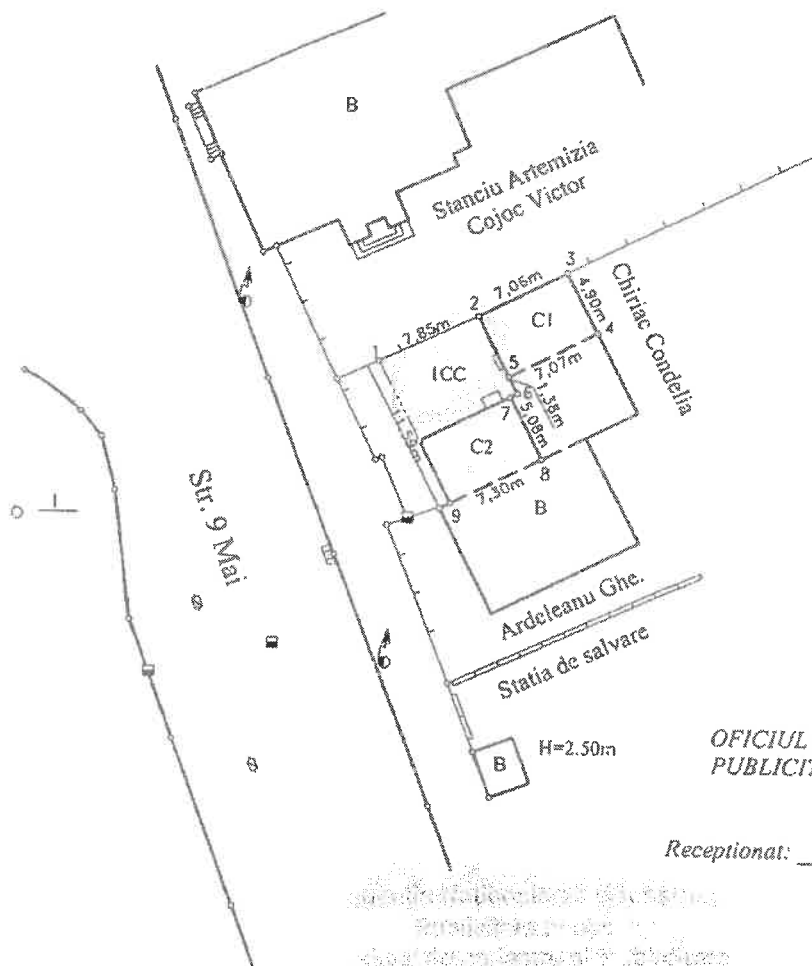
Denumirea proprietarului:

S.C. CEHLAUL S.R.L. Bacau

Sediul proprietarului

str. Aleea Visinului, nr. 8,
mun. Bacau, jud. Bacau

10820



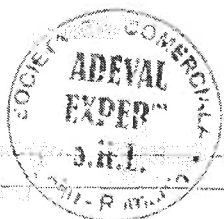
OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA
BACAU

Receptionat: _____

36832 G. 12.04

Suprafata S = 121/85 mp

S.C. TOPO INSTANT S.R.L. Bacau
Autorizatia seria B nr. 152/2002



DATA: noiembrie 2004

35

COMPARABILE FOLOSITE

storia

Armatat • Anunțuri imobiliare • Comparații • Blog • Creditare • Cumpărare de teren

Teren de Vanzare > Bistrita Lac > Strada 1 Mai > Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective

WhatsApp Video 2020-12-30 at 12:36:02

Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective

272 880 €

240 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1.137 mp

Dudau Florin
Agentie
0745 316 036

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

Comparații imobiliare

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Bistrita Lac - str. Florilor - teren 1.137mp - locuinte colective

272 880 €

240 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1.137 mp

Descriere anunt

PROHOUSE Bistrita ofera in exclusivitate spre vanzare un teren situat in cartierul Bistrita Lac, pe str. Florilor.

Terenul are o suprafata de 1.137mp si o deschidere stradala de 22,21 ml.

Conform PUG terenul se afla intr-o zona de constructii colective. In luna decembrie 2020 Primaria Bacau a eliberat un certificat de urbanism pentru constructia locuinte colective (bloc) cu regim de inaltime de P+4+10 niveluri, P.O.T. max 40% si C.U.T. de 4,4.

Salveaza la Favorite

Raporteaza



COMPARABILE FOLOSITE

storia

Amintiri • Zonă rezidențială • Companii • Blog • Creditare • Cartea de servicii

Contul meu Adauga / modifica

Teror de Vanzare • Buzau (judet) • Buzau • Districtul Lac • Strada 1 Mai • Bistrita Lac • str. Florilor • teren 1.137 mp



22,242 m

1.137 mp

Dudau Florin
Agentie
0745 318 036

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

272 880 €
245 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1.137 m²

Salveaza la Favorite

Raporteaza

storia

Amintiri • Zonă rezidențială • Companii • Blog • Creditare • Cartea de servicii

Contul meu Adauga / modifica

Teror de Vanzare • Buzau (judet) • Buzau • Districtul Lac • Strada 1 Mai • Bistrita Lac • str. Florilor • teren 1.137 mp • locuinte colective



DE VANZARE
0% comision
PROHOUSE
0745.318.036

Dudau Florin
Agentie
0745 318 036

272 880 €
245 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1.137 m²

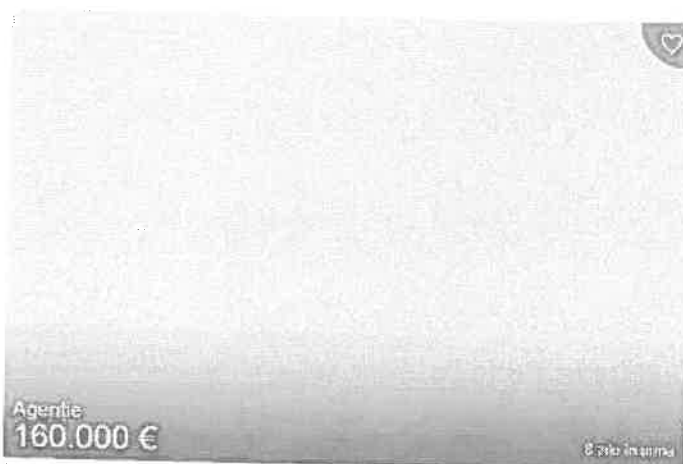
Salveaza la Favorite

Raporteaza

COMPARABILE FOLOSITE

Teren de vânzare în Bacău Banca Națională la 160.000 €

Acasă > Bacău > Bacău > Banca Națională > Bacău Super oferta TEREN ultracentral Ecaterina Varga



Agentie
160.000 €

Bacău, Super oferta, TEREN
ultracentral Ecaterina Varga
Detalii

Substanță a proprietății

Preț / m²:	237,04 €	Deschidere stradala	20 m
Suprafață utilă	675 m²	Clasificare teren:	Intravilan

Bacău, Super oferta, TEREN
ultracentral Ecaterina Varga
Detalii

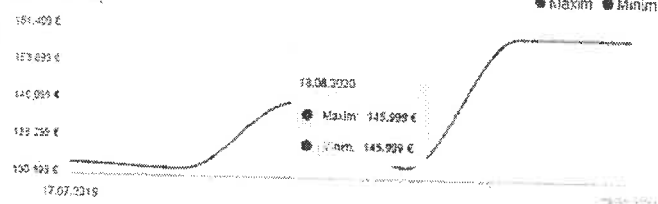
Substanță a proprietății

Preț / m²:	237,04 €	Deschidere stradala	20 m
Suprafață utilă	675 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

Descriere

Va propunem spre vânzare ultimul nostru teren pe strada Ecaterina Varga. Toate utilitățile zonei. Fara probleme Va putem oferi o reducere în funcție de modalitatea de plată. Pentru mai multe informații nu ezitați să ne contactați. 675 mp - 2 fronturi stradale, deschidere 15mp toate utilitățile. Construcții cu regim mic de înălțime S+P +2E

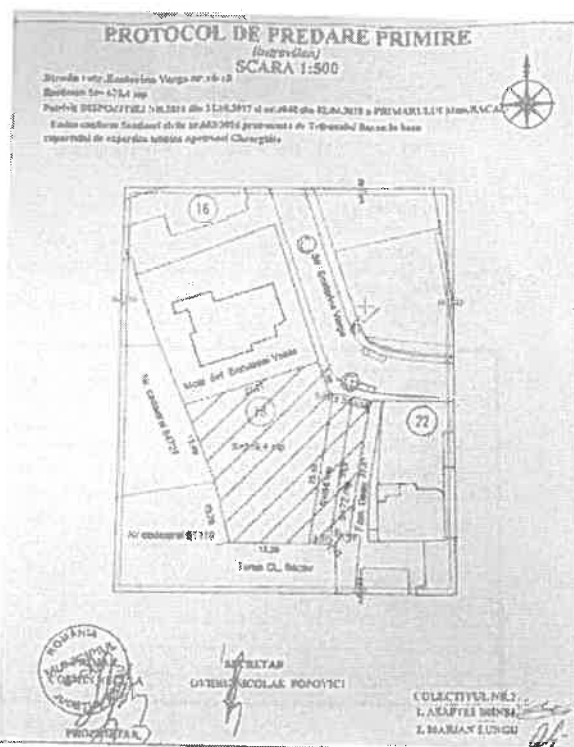
Istoric Preț



Hartă



COMPARABILE FOLOSITE



Inapoi la lista

Teren de Vanzare • Bacau (judetul) • Bacau • Mircea • Strada Mircea Eliade • Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)



Cristina Pojoma
Agentie
0740 768 020

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

Am primit acest anunt de pe
portalul romimo.ro

Vreau sa primesc oferta de vanzare

Salveaza la favorite

Teren constructii 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

118 000 €

226 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 521 m²



Raporteaza

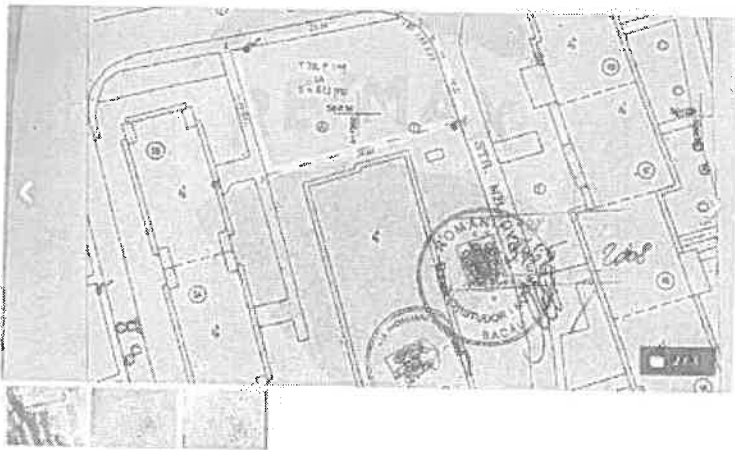
COMPARABILE FOLOSITE

521 mp teren constructibil - Bacu

storia

Amplasare: Strada Mircea Eliade - Bacu > Strada Mircea Eliade > Teren constructibil 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

Inapoi la lista



Cristina Popom
Agent
0740 706 020

118 000 €
226 €/m²

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Vizualizați și alte proprietăți similare

Salvează în Favorite

Prezentare generală

Suprafața teren (m²): 521 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Reportează

521 mp teren constructibil - Bacu

storia

Amplasare: Strada Mircea Eliade - Bacu > Strada Mircea Eliade > Teren constructibil 521 mp, Strada Mircea Eliade (CORA)

Inapoi la lista



Cristina Popom
Agent
0740 706 020

118 000 €
226 €/m²

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Vizualizați și alte proprietăți similare

Salvează în Favorite

Prezentare generală

Suprafața teren (m²): 521 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Reportează

Descriere anunt

Reprezentare exclusivă, comision 0% pentru cumpărător!

Sunteți în căutarea achiziționării unui teren destinat pentru construcție?

Vă propun un teren ideal pentru construcție, cu potențial de dezvoltare pe segmentul rezidențial. Situat în intravilanul municipiului Bacău, pe strada Mircea Eliade, lângă hipermarketul Cora, delimitat de străzile Micov și Lalelelor, terenul are o suprafață totală de 521 mp.

Pentru mai multe detalii sau stabilirea unei vizionări, vă stau cu drag la dispoziție.

Cristina Helena Popom, consultant în imobiliare

Localizare

Transport public



FOTO PROPRIETATE EVALUATA



Ș. R. L.
C. 200 - B. 100