



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 370 DIN 31.10.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a 3 loturi de teren în suprafață totală de 110 m.p., terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferente imobilului–locuință și anexe, situate în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 27

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

Având în vedere:

- Adresa din partea doamnei Simon Sorina, înregistrată cu nr. 119079/2023 la Primaria Municipiului Bacău prin care solicita cumpararea a 3 loturi de teren, în suprafață totală de 110 m.p., aflate în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferente imobilului–locuință și anexe, situate în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 27;
 - Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;
 - Referatul nr. 195774/10.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidența și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a 3 loturi de teren în suprafață totală de 110 m.p., terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferente imobilului–locuință și anexe, situate în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 27;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 198820/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198821/1/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 198821/2/18.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 398/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 368/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 475/29.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 27, aferent imobilului cu destinație locuință și anexe, teren în suprafață totală de 110 m.p., din care: 67 m.p. cu nr. cadastral 90271, CF nr. 90271; 37 m.p. cu nr. cadastral 90272, CF nr. 90272; 6 m.p. cu nr. cadastral 90806, CF 90806, imobil aflat în proprietatea doamnei SIMON SORINA.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 90 din 16.07.2024, elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 27, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

ART. 3 (1) Se aprobă vanzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 33.000 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătită în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici, is written over the text.

Hotărârea a fost adoptată cu 9 voturi pentru

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HCL NR. 370 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE nr. 90 din 16.07.2024, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 27,

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCĂNU



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA NR. 0649
str. Poet Andrei Mureșanu, nr.7 Bacău 600005; tel 0726730870 / 0745586047
C.U.I 38392580 Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 90/16.07.2024



N.C. 90271

N.C. 90272

N.C. 90806

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. I. S. STURZA, NR. 27, JUD.
BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. I. S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, in suprafata totala de 110,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL 54/29.02.2012, a actului de dezlipire autentificat cu incheierea de autentificare nr. 2572/15.11.2023, si a HCL 558/27.12.2023, format din trei loturi de teren, dupa cum urmeaza:

- Lotul 1 – in suprafata totala de 67,00 mp, intabulat in extrasul de carte funciara nr. cerere 55249/03.06.2024, avand nr. cadastral 90271;
- Lotul 2 – in suprafata totala de 37,00 mp, intabulat in extrasul de carte funciara nr. cerere 55249/03.06.2024, avand nr. cadastral 90272;
- Lotul 3 – in suprafata totala de 6,00 mp, intabulat in extrasul de carte funciara nr. cerere 55249/03.06.2024, avand nr. cadastral 90806.

Mentionam ca loturile de teren alipite, in suprafata totala de 110,00 mp, ce fac obiectul evaluarii sunt in domeniul privat a Municipiului Bacau.

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

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

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

Rezultatul evaluarii

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

Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90271	100.030,00	20.100,00
Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90272	55.240,00	11.100,00
Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90806	8.960,00	1.800,00
TOTAL GENERAL	164.230,00	33.000,00

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. I. S. Sturza, nr. 27, in suprafata totala de 110,00 mp, format din trei loturi de teren, respectiv:

- Lotul 1 – in suprafata totala de 67,00 mp, intabulat in extrasul de carte funciara nr. cerere 55249/03.06.2024, avand nr. cadastral 90271;
- Lotul 2 – in suprafata totala de 37,00 mp, intabulat in extrasul de carte funciara nr. cerere 55249/03.06.2024, avand nr. cadastral 90272;
- Lotul 3 – in suprafata totala de 6,00 mp, intabulat in extrasul de carte funciara nr. cerere 55249/03.06.2024, avand nr. cadastral 90806.

Mentionam ca, terenul in suprafata totala de 110,00 mp se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL 54/29.02.2012, a actului de dezlipire autentificat cu incheierea de autentificare nr. 2572/15.11.2023 si HCL 558/27.12.2023. La data evaluarii proprietatile imobiliare in suprafata totala de 110,00 mp, sunt libere de sarcini, conform extraselor de carte funciara mentionate mai sus.

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

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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



1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR. Valoarea a fost estimata in moneda "Lei".

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL 54/29.02.2012, actul de dezlipire autenticat cu încheierea de autentificare nr. 2572/15.11.2023 și HCL 558/27.12.2023;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55249/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;
- Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumparatori de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil 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 traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta 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 acorda garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată 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 plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.9.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună 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.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 90271, 90272 si 90806 pusa la dispozitie de catre Beneficiar si a discutiilor cu concesionarul imobilului.
- conform extrasului de carte funciara a terenurile supuse evaluarii, sunt libere de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.



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

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

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.
- Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimată.

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. I. S. Sturza, nr. 27, jud. Bacău.

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

- Extras de inventar - HCL 54/29.02.2012, actul de dezlipire autenticat cu încheierea de autentificare nr. 2572/15.11.2023 a Consiliului Local al mun. Bacău și HCL 558/27.12.2023;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55249/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată din 3 loturi de teren intravilan, amplasate în zona ultracentrală a orașului, zona A, pe str. I. S. Sturza, nr. 27. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de ultracentrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona ultracentrală a mun. Bacau, respectiv în vecinătatea Hotelului President.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacau.

Evaluatorul a avut la dispoziție actele de proprietate al proprietății imobiliare, acestea fiind menționate și în Extrasul de CF pentru informare nr. 55249/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în favoarea domeniului privat al MUNICIPIUL BACAU.

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

- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55249/03.06.2024;
- Extras de inventar - HCL 54/29.02.2012, actul de dezlipire autentificat cu încheierea de autentificare nr. 2572/15.11.2023 a Consiliului Local al mun. Bacau și HCL 558/27.12.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil.

La data evaluării terenurile sunt libere de sarcini conform extrasului C.F. 90271, 90272 și 90806.

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona ultracentrală a orașului, în vecinătatea Hotelului President. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (case nationalizate și vile noi) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. I.S. Sturza fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este formată din trei loturi de teren intravilan, respectiv N.C. 90271, 90272 și 90806, C.F. 90271, 90272 și 90806, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața totală de 110,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. I. S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Razboieni, Soimului;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa din trei loturi de teren avand suprafata totala de 110,00 mp, cu nr. cadastral 90271, 90272 si 90806, aflate in proprietatea Municipiului Bacau. Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55249/03.06.2024 terenurile sunt libere de sarcini. Loturile de teren ce fac obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si au categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasate in Bacau, pe str. I. S. Sturza, nr. 27, fiind ocupate de 4 constructii, respectiv o locuinta, din categoria caselor nationalizate, o bucatarie, o magazie si un cotet. Proprietatea este amplasata in zona ultracentrala a orasului, pe str. I. S. Sturza, nr. 27, in vecinatatea Hotelului President, avand acces prin intermediul unei alei la str. I. S. Sturza.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: proprietate privata;
- la sud: proprietate privata;
- la est: proprietate privata;
- la vest: alei acces.

Terenurile intravilane sunt plane, cu forma regulata, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietati realizandu-se prin intermediul unei alei direct din str. I. S. Sturza. Mentionam ca proprietatea imobiliara supusa evaluarii dispune de toate utilitatile zonei.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, vanzarea este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale, cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar



acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii, sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat, sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul' amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Analiza pietei este procesul de identificare 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.

3.2. Cererea solvabila

Pe pieteile imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilitii investitori fiind circumspecti. Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

3.3. Oferta competitiva

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

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

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

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret oferta(euro/mp)	Tip tranzactie
1.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau	ultracentrala	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara	415,51	oferta de vanzare



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU. STR. I. S. STURZA, NR. 27, JUD. BACAU

2.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.	320,00	oferta de vanzare
3.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	299,50	oferta de vanzare
4.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. IL Caragiale, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata.	293,18	oferta de vanzare
5.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 1.440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.	319,00	oferta de vanzare
6.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecoarea 9 Mai, zona Precista), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona , acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate	250,00	oferta de vanzare
7.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona , dublu acces.	340,00	oferta de vanzare
8.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona .	250,00	oferta de vanzare
9.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.	298,50	oferta de vanzare
10.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	100,00	oferta de vanzare
11.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	wperiferica	Teren intravilan, S = 769,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	91,00	oferta de vanzare
12.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Letea(zona fostei fabrici Letea), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 2150,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, constructie demolabila pe amplasament.	200,00	oferta de vanzare
13.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Avram Iancu(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 470,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	213,00	oferta de vanzare
14.	Teren intravilan, mun. Bacau, (zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 485,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	227,00	oferta de vanzare
15.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Traian Vuia(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 570,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	254,00	oferta de vanzare
16.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare
17.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare



18.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 760,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	131,00	oferta de vanzare
19.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 3333,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	287,00	oferta de vanzare
20.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Buciumului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 1300,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, dubla deschidere.	296,00	oferta de vanzare
21.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.22 Decembrie(zona Mioritei-Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 1175,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dubla deschidere.	298,00	oferta de vanzare
22.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Stefan cel Mare(zona Lidl-Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 4240,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona,	210,00	oferta de vanzare

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul de preturi la ofertare sa stagneze, pe fondul mentinerii nivelului cererii. Astfel, evaluatorul estimeaza ca pe termen mediu dezechilibrul pietei va inclina spre cumparatori, determinand caracterul pietei: „piata a cumparatorilor”.

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

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.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	nu

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 cea comerciala 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. Oituz, jud. Bacau, in suprafata de 454,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 299,56 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

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

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau, in suprafata de 806,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 279,16 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 s-a aplicat o ajustare negativa de 5% pe comparabila 2 si o ajustare pozitiva de 5% pe comparabila 3;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive pe toate comparabilele de 5% pe comparabilele 1 si 2 si de 10% pe comparabila 3.

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

Desfasurarea calculelor si ajustarilor 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 17.06.2024, este de:

Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90271	100.030,00	20.100,00
Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90272	55.240,00	11.100,00
Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90806	8.960,00	1.800,00
TOTAL GENERAL	164.230,00	33.000,00

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

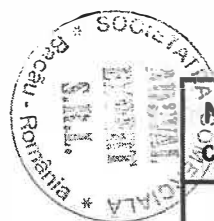
ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90271	100.030,00	20.100,00
2	Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90272	55.240,00	11.100,00
3	Teren intravilan - Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau, nr. cadastral 90806	8.960,00	1.800,00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR		164.230,00	33.000,00

EVALUARE TEREN - BACAU, STR. I.S. STURZA, NR. 27, JUD. BACAU, N.C. 90271, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren Intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	90271			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		136.000,00	118.400,00	225.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		299,56	320,00	279,16
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-14,98	-16,00	-13,96
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	265,20
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	265,20
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau	similar	putin mai bun	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-15,20	13,26
Suprafata teren (mp)	67,00	454,00	370,00	808,00
Ajustare		5,00%	5,00%	10,00%
Valoare ajustare		14,23	15,20	26,52
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		14,23	0,00	39,78
Ajustare totala neta		14,23	0,00	39,78
Ajustare totala bruta		14,23	30,40	39,78
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,048	0,095	0,143
PRET CORECTAT		298,81	304,00	304,98
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		300,00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 90271, S = 67 MP		100.030,00 lei	20.100,00 €	



EVALUARE TEREN - BACAU, STR. I.S. STURZA, NR. 27, JUD. BACAU, N.C. 90272, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau	Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau	Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau
Numar cadastral	90272			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		136.000,00	118.400,00	225.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		299,56	320,00	279,16
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-14,98	-16,00	-13,96
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	265,20
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	265,20
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau	similar	putin mai bun	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-15,20	13,26
Suprafata teren (mp)	37,00	454,00	370,00	806,00
Ajustare		5,00%	5,00%	10,00%
Valoare ajustare		14,23	15,20	26,52
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		14,23	0,00	39,78
Ajustare totala neta		14,23	0,00	39,78
Ajustare totala bruta		14,23	30,40	39,78
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,048	0,095	0,143
PRET CORECTAT		298,81	304,00	304,98
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			300,00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 90272, S = 37 MP			55.240,00 lei	11.100,00 €



EVALUARE TEREN - BACAU, STR. I.S. STURZA, NR. 27, JUD. BACAU, N.C. 90806, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	90806			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		136.000,00	118.400,00	225.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		299,56	320,00	279,16
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-14,98	-16,00	-13,96
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	265,20
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,0
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	265,20
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 27, jud. Bacau	similar	putin mai bun	putin mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-15,20	13,26
Suprafata teren (mp)	6,00	454,00	370,00	806,00
Ajustare		5,00%	5,00%	10,00%
Valoare ajustare		14,23	15,20	26,52
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		14,23	0,00	39,78
Ajustare totala neta		14,23	0,00	39,78
Ajustare totala bruta		14,23	30,40	39,78
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,048	0,095	0,143
PRET CORECTAT		298,81	304,00	304,98
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		300,00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 90806, S = 6 MP		8.960,00 lei	1.800,00 €	





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 430/2009 la secțiunile „Alte terenuri” și „Case naționalizate”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

Având în vedere :

- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Prevederile art. 47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Referatele nr. 78062/ 01.02.2012 și nr. 78085/ 13.02.2012 ale Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari;
- Extras de carte funciară nr. 62062;
- Adresa nr. 04/ 31.01.2012 a SC TOPO GEO TECHNICS SRL Bacău înaintată împreună cu planurile de situație al caselor naționalizate, înregistrată la Primăria municipiului Bacău cu nr. 80039/ 01.02.2012;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 430/ 23.12.2009 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 199/ 2003 prin care s-a însușit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău, completată;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. – Se aprobă completarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 430/2009 la secțiunea „Alte terenuri”, în sensul înscrierii a patru terenuri, după cum urmează:

- 1) teren în suprafață de 1197 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Șoimului nr. 5, delimitat conform Planului de situație, Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- 2) teren în suprafață de 4,00 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Mărășești, nr. 98, sc. C, delimitat conform Planului de situație, Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- 3) teren în suprafață de 2,80 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Mărășești, nr. 98, sc. C, delimitat conform Planului de situație, Anexa nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- 4) teren în suprafață de 2,30 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Mărășești nr. 98, sc. C, delimitat conform Planului de situație, Anexa nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. – Se aprobă modificarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 430/2009 la secțiunea „Case naționalizate”, în sensul că vor fi înscrise suprafețele reale ale unor case și ale terenurilor aferente acestora, rezultate în urma măsurătorilor, așa cum reiese din Anexa nr. 5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. – Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 430/ 23.12.2009 sunt și rămân în vigoare.

ART. 4. – Hotărârea va fi comunicată Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari și Direcției Economice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PĂDURĂRU ILEANA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NR. 54

DIN 29.02.2010

NO. 10/RTJ/1013-1



ANEXA nr. 5 LA HOTĂRÂREA NR. 54 DIN 29.02. 2012

SUPRAFETELE REALE ALE UNOR CASE NAȚIONALIZATE ȘI ALE
TERENURILOR AFERENT ACESTORA

Nr. Crt.	Denumire imobil	Elemente de identificare, conf.H.C.L. 430/ 2009	Elemente de identificare, rezultate în urma măsurărilor
1.	Casă naționalizată	Bacău Calea Romanului nr.66. Su=35.2mp. Stere=190mp	Bacău, Calea Romanului .nr.66. Casă - suprafață construită =67mp, Supraf.teren curți construcții =270mp Teren arabil=263mp
2.	Casă naționalizată	Bacău str. Troțuş nr.4. Su=78mp, Stere=60mp	Bacău, str. I.G.Destelnica .nr.4 (fost Troțuş) Casă - suprafață construită =95mp, Supraf.teren curți construcții =133mp
3.	Casă naționalizată	Bacău str. I.S.Sturza nr.27. 3 camere. Su=73.98mp. Stere=48mp	Bacău, str.I.S.Sturza .nr.27, suprafață construită total =95mp, din care: C1casă =67mp, C2 bucătărie =20mp, C3magazie=17mp, C4cotej=6mp Supraf.teren curți construcții =222mp
4.	Casă naționalizată	Bacău I.S.Sturza nr.36, 3 camere. Su=92.84mp. Stere=89mp	Bacău, str. I.S.Sturza .nr.36, suprafață construită total =95mp, din care: C1casa P+M=79mp, C2magazie=27mp Supraf. teren curți construcții =106mp

PRESEDINTE DE SEDINTA
PADURARU ILEANA



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

[Signature]
13

“Operator 3106. Confidențial, date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile din Legea nr. 129/2018”

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA BACĂU
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚĂ CIVILĂ Nr. 5359/2019
Ședința publică de la 08 Octombrie 2019
Completul compus din:
PREȘEDINTE Iulia Monica Enache
Grefier Georgiana Ștefania Constantin

Pe rol judecarea cauzei Civile privind pe reclamant AFRENȚOAIE ELENA și pe pârât UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA BACAU-PRIN PRIMAR, pârât PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU, pârât PREFECTUL JUDEȚULUI BACĂU, pârât COMISIA LOCALA A MUNICIPIULUI BACĂU, pârât COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR BACAU, având ca obiect fond funciar OBLIGAȚIA DE A FACE.

Dezbaterile în fond au avut loc în ședința publică din data de 24.09.2019, care s-au consemnat în încheierea de ședință din aceeași zi, parte integrantă din prezenta hotărâre, termen la care instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru astăzi.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei Bacău la data de 26.09.2018, sub nr. 13604/180/2018, reclamanta AFRENȚOAIE ELENA în contradictoriu cu **Unitatea Administrativ Teritorială Bacău - prin Primar, Primarul Mun. Bacău și PREFECTUL JUDEȚULUI BACĂU**, a solicitat instanței :

- obligarea Primarului Mun. Bacău să emită propunere de atribuire în proprietatea acesteia a terenului în suprafață de 110 mp aflat sub construcțiile ce fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 825/12.09.2016 de BNP Stoica Nicolina situat în Bacău, B-dul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27, jud. Bacău și să o înainteze pârâtului Prefectul jud. Bacău ;
- obligarea Prefectului jud. Bacău să emită ordinul de atribuire în proprietatea acesteia a terenului în suprafață de 110 mp aflat sub construcțiile ce fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 825/12.09.2016 de BNP Stoica Nicolina situat în Bacău, B-dul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27, jud. Bacău.
- Obligarea pârâșilor la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare s-a arătat că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 825/12.09.2016 de BNP Stoica Nicolina reclamanta a dobândit în baza Legii nr. 112/1995 dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, B-dul Ioniță Sandu Sturza, nr.



27 jud. Bacău întabulat în CF nr. 69145. În contractul de vânzare-cumpărare este stipulat faptul că terenul în suprafață de 110 mp aflat sub construcțiile ce fac obiectul contractului va putea fi dobândit în baza art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 prin emiterea ordinului de Prefect, urmând ca restul terenului necesar utilizării imobilului să fie închiriat.

Deși reclamanta a solicitat atribuirea în proprietate a terenului în suprafață de 110 mp aflați sub construcții, părții au refuzat motivat de faptul că acest teren nua fost atribuit în folosință pe durata existenței construcțiilor.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 36 alin. (2), art. 53, art. 54 din Legea nr. 18/1991.

În susținerea cererii, s-au depus înscrisuri și s-a solicitat administrarea probei cu înscrisuri(f. 6-15), interogatoriu, martori și expertiză topo-cadastrală.

Legal citat, Prefectul Județului Bacău a solicitat respingerea acțiunii.

În motivare s-a arătat că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 36 din Legea nr. 18/1991 întrucât reclamanta nu a putut prezenta o decizie din care să rezulte că terenul ar fi fost atribuit în folosință pe durata existenței construcției.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 36 din Legea nr. 18/1991 și art. 205 C. proc. civ.

În cauză a depus întâmpinare Comisia Locală Bacău prin Primar Cosmin Necula care a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a UAT Bacău prin Primar și a Primarului Mun. Bacău arătând că potrivit dispozițiilor legilor fondului funciar atribuții în aplicarea legilor fondului funciar are doar Comisia Locală de fond funciar iar primarul este doar președintele acestei comisii. În ceea ce privește pe UAT Bacău, pârâta arată că reclamanta nu solicită obligarea acesteia la o anumită prestație.

Pe fondul cauzei s-a arătat că Instituția Primarului și UAT Bacău nu sunt în culpă procesuală în condițiile în care aceștia și-au îndeplinit obligația și au înaintat către Instituția Prefectului documentația necesară emiterii ordinului însă prin adresa nr. LMM/16876/16877 din 10.10.2017 înregistrată sub nr. 41077/11.10.2017 Instituția Prefectului a restituit documentația.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 36 din Legea nr. 18/1991 și art. 205 C. proc. civ.

La întâmpinare au fost atașate înscrisuri f. 76-93.

Prin cererea depusă la data de 26.02.2019 reclamanta și-a completat acțiunea solicitând să se judece în contradictoriu și cu Comisia Locală Bacău și cu Comisia Județeană Bacău.

La termenul din data de 26.02.2019 instanța a introdus în cauză Comisia Locală Bacău și Comisia Județeană Bacău.

La termenul din data de 09.04.2019 instanța a încuviințat proba cu înscrisuri și proba cu expertiză tehnică judiciară. Totodată a pus în vedere Consiliului Local Bacău să depună documentația ce a stat la baza emiterii HCL nr 186/31.05.2016.

La termenul din data de 04.06.2019 s-a depus raportul de expertiză tehnică întocmit de expert Damian Valentin f. 121-126 și documentația ce a stat la baza emiterii HCL nr 186/31.05.2016 f. 146-225.

Analizând și coroborând susținerile părților și probele administrate în cauză, instanța reține următoarele:

Potrivit art. 248 C. proc. civ. instanța se va pronunța cu prioritate asupra excepțiilor invocate în cauză.

Conform art. 36 alin. (6) din Legea nr. 18/1991: Atribuirea în proprietate a terenurilor prevăzute de alin. (2) - (5) se va face, prin ordinul prefectului, la propunerea primărilor, făcută pe baza verificării situației juridice a terenurilor. "



Din interpretarea acestui articol rezultă că într-o acțiune ce are ca obiect emiterea Ordinului de prefect în baza art. 36 din Legea nr. 18/1991 calitatea procesuală pasivă are Primăria Bacău care are obligația de a formula propunerea, Primarul, în calitate de reprezentant al Primăriei și Prefectul Județului Bacău.

În cauză instanța reține că nu justifică calitatea procesuală pasivă raportat la dispozițiile art. 36 din Legea nr. 18/1991 Unitatea Administrativ Teritorială Bacău, Comisia Locală Bacău și Comisia Județeană Bacău, instanța urmând a admite excepția lipsei calității procesuale pasive a acestor instituții și respingerea acțiunii formulate în contradictoriu cu aceștia ca fiind introdusă împotriva unei persoanei fără calitate procesuală pasivă.

Pe fondul cauzei, instanța reține că prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 825/12.09.2016 de BNP Stoica Nicolina f. 7-9 reclamanta a cumpărat de la UAT Bacău imobilul situat în mun. Bacău, B-dul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27 jud. Bacău întabulat în Cf nr. 69145, construcție aflată pe suprafața de 222 mp teren curți construcții aflat în domeniul privat al mun. Bacău. Se arată cîn contract că terenul în suprafața de 110 mp aflat sub construcțiile ce fac obiectul contractului va putea fi dobândit în baza art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 prin emiterea ordinului de Prefect, urmând ca restul terenului necesar utilizării imobilului să fie închiriat.

Se mai arată în contract că imobilul ce face obiectul prezentului contract face parte din categoria locuințelor naționalizate ce a trecut în baza statului în anul 1954 conform Decretului nr. 111/1951 și se află în domeniul privat al Munic. Bacău conform HCL nr. 54/29.02.2012 și anexa 5 la hot. HCL nr. 430/23.12.2009 și anexa 1.

În drept,

Conform art. 36 din Legea 18/1991: „(1) Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.

(2) Terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora, integral sau, după caz, proporțional cu cota deținută din construcție.

(3) Terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 cu privire la sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosință a terenului, proprietari ai locuințelor.

(4) Dispozițiile art. 23 rămân aplicabile.

(5)* Terenurile fără construcții, neafectate de lucrări de investiții aprobate, potrivit legii, din intravilanul localităților, aflate în administrarea consiliilor locale, considerate proprietate de stat prin aplicarea dispozițiilor Decretului nr. 712/1966 și a altor acte normative speciale, se restituie foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, după caz, la cerere.

(51) Cererile de restituire prevăzute la alin. (5), împreună cu copiile de pe actele de proprietate, se depun la primăria localității sau, după caz, la primăriile localităților în raza cărora se află situat terenul, personal sau prin poștă, cu confirmare de primire, până la data de 1 noiembrie 2001, sub sancțiunea decăderii din termen.

(6) Atribuirea în proprietate a terenurilor prevăzute de alin. (2) - (5) se va face, prin ordinul prefectului, la propunerea primăriilor, făcută pe baza verificării situației juridice a terenurilor. ”

În baza art. 23 Legea 18/1991: „Art. 23 - (1) Sunt și rămân în proprietatea privată a cooperătorilor sau, după caz, a moștenitorilor acestora, indiferent de ocupația sau domiciliul lor, terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina



din jurul acestora, determinate potrivit art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea ȋărănimii.

(2) Suprafețele de terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora sunt acelea evidențiate ca atare în actele de proprietate, în cartea funciară, în registrul agricol sau în alte documente funciare, la data intrării în cooperativa agricolă de producție.

(21) În cazul înstrăinării construcțiilor, suprafețele de teren aferente prevăzute la alin. (2) sunt cele convenite de părți la data înstrăinării, dovedite prin orice mijloc de probă."

În cauză, instanța reține că reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, B-dul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27 jud. Bacău întabulat în Cf nr. 69145, construcție aflată pe suprafața de 222 mp teren curți construcții aflat în domeniul privat al mun. Bacău în baza dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, aceasta având împreună cu familia sa calitatea de chiriaș încă din anul 1977 după cum rezultă din contractul de închiriere nr. 1562/23.6.1977 f. 198-201.

Prin prezenta acțiune reclamanta solicită constatarea dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției astfel cum a fost acesta identificat prin raportul de expertiză tehnică întocmit de expert Damian Valentin f. 121-126, în baza Ordinului de prefect, conform art. 36 din Legea nr. 18/1991.

Instanța reține că Primăria Mun. Bacău a înaintat documentația aferentă emiterii ordinului de Prefect însă prin adresa nr. LMM/16876/16877 din 10.10.2017 înregistrată sub nr. 41077/11.10.2017 Instituția Prefectului a restituit documentația, motivat de faptul că reclamanta nu a putut prezenta o decizie din care să rezulte că terenul ar fi fost atribuit în folosință pe durata existenței construcției.

Instanța reține că potrivit Art. 9, - "Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului."

Art. 21, - "Odată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată."

Art. 26, - "(...) Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului."

Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate

Art. 37, - "În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege."

Conform Pct. 7.3 din HG nr. 933/2010 "Sunt exceptate de la restituirea în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare. Pentru aceste terenuri foștii proprietari beneficiază de măsuri reparatorii în echivalent conform legii.

Instanța reține că prin noțiunea "teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995" se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesar bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării."

Din analiza textelor care reglementează materia imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului rezultă că legiuitorul a recunoscut în mod expres, prin dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, posibilitatea pentru chiriași de a dobândi, în



proprietate, apartamentele/ în cazul de față imobilul ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora.

În ce privește accepțiunea noțiunii de "apartament" ce poate face obiectul unei astfel de înstrăinări, aceasta este dată de dispozițiile art. 3 din Legea nr. 112/1995, conform căreia apartamentul este "locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnițe, magazine și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție". În concluzie și imobilul ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 825/12.09.2016 de BNP Stoica Nicolina intră sub incidența Legii nr. 112/1995.

Instanța reține că motivul refuzului Prefectului Județului Bacău de a emite ordinul de prefect în baza dispozițiilor art. 36 ale Legii nr. 18/1991 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 110 mp aferent construcției dobândite prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 825/12.09.2016 de BNP Stoica Nicolina este întemeiat. În acest sens, instanța reține că din coroborarea textelor legale incidente nu se poate conchiziiona că dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului ce a fost dobândit în baza Legii nr. 112/1995 ar putea fi constituit, în mod gratuit, prin efectul prevederilor legilor fondului funciar.

Instanța apreciază că dispozițiile art. 36 alin. (2) și (3) din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care recunosc o astfel de posibilitate, vizează o altă ipoteză, aceea a titularilor dreptului de folosință asupra terenurilor care fuseseră astfel atribuite înainte de anul 1989, pe durata existenței construcțiilor (întrucât terenurile nu puteau face obiect al înstrăinărilor, fiind scoase din circuitul civil). Pentru această ipoteză legea prevede atribuirea în proprietate a terenurilor prin ordin al prefectului.

Este vorba așadar, despre situația proprietarilor construcțiilor dobândite înainte de 1989, care rămăseseră, în contextul scoaterii terenurilor în afara circuitului civil, titulari doar ai unui drept de folosință asupra terenului aferent, acesta fiind convertit prin efectul legii și pe baza ordinului prefectului, în drept de proprietate.

Or, chiriașii dobânditori ai dreptului de proprietate pe temeiul Legii nr. 112/1995, care au beneficiat de o dispoziție de favoare și de o normă de protecție socială la achiziționarea apartamentelor, nu sunt în aceeași situație juridică cu cea avută în vedere de legea fondului funciar atunci când a dispus convertirea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcțiilor în drept de proprietate (în favoarea proprietarilor construcțiilor).

Pentru a ajunge la această concluzie instanța are în vedere că, deși în forma inițială a Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 se prevedea la art. 33 că "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului situat sub aceste construcții, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991", textul nu a mai fost păstrat la republicare, în urma modificărilor aduse prin Hotărârea Guvernului nr. 11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996. Cu privire la terenul aferent construcțiilor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, actul normativ face referire doar la suprafața de teren care o depășește pe cea aferentă, în sensul că aceasta rămâne în proprietatea statului [art. 26 alin. (3)]. Precizări în legătură cu situația juridică a terenului aferent au fost aduse ulterior, prin art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, în sensul că "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din Lege".

Nicio rațiune a legii nu se opune ca aceste terenuri să facă obiectul înstrăinării către proprietarii construcțiilor edificate asupra lor, pentru a se ajunge astfel, la întregirea dreptului de proprietate asupra imobilului teren și construcții. Dimpotrivă, împrejurarea că asemenea



terenuri sunt excluse de la restituirea în natură către foștii proprietari (căroră li se acordă măsuri reparatorii prin echivalent) reprezintă un argument suplimentar că ele pot intra în patrimoniul dobânditorului construcției. Așadar, nefiind vorba despre instituirea unui drept de suprafață (faptul că în practica autorităților administrative s-a procedat la încheierea contractelor de închiriere pentru terenurile aferente construcțiilor nu dă o astfel de natură juridică dreptului, care presupune convenția în acest sens a părților) și nici despre o dobândire cu titlu gratuit, în temeiul legilor fondului funciar sau ope legis, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției (pe considerentul că în preț s-ar include și valoarea terenului aferent), dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției.

Astfel, instanța reține că reclamanta deși nu are dreptul de a dobândi terenul aferent construcției în virtutea Legii nr. 18/1991, aceasta are dreptul să dobândească proprietatea prin intermediul unui contract de vânzare-cumpărare care să aibă ca obiect terenul aferent construcției dobândite în baza Legii nr. 112/1995 și să solicite, în caz de refuz nejustificat, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, această interpretare fiind dată de Înalta Curte de Casație și Justiție în Decizia nr. 3/30.01.2017 pronunțată în Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Pentru toate aceste considerente, instanța va respinge acțiunea formulată de reclamanta AFRENȚOAI ELENĂ în contradictoriu cu Primarul Mun. Bacău și PREFECTUL JUDEȚULUI BACĂU, ca neîntemeiată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a UAT Bacău prin Primar.

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a Comisiei Locale de fond funciar Bacău și a Comisiei Județene de aplicare a Legilor fondului funciar Bacău, invocată de instanță din oficiu.

Respinge acțiunea formulată de reclamanta AFRENȚOAI ELENĂ, CNP [redacted], cu domiciliul în Bacău, str. [redacted] jud. Bacău, în contradictoriu UAT Bacău prin Primar, cu sediul în Bacău, str. Calea Mărășești, nr.6, jud. Bacău, Comisia Locală de fond funciar Bacău, cu sediul în Bacău, str. Calea Mărășești, nr.6, jud. Bacău și Comisia Județeană de aplicare a Legilor fondului funciar Bacău, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 2-4, jud. Bacău, ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă.

Respinge acțiunea având ca obiect "obligație de a face" formulată de reclamanta AFRENȚOAI ELENĂ în contradictoriu cu Primarul Mun. Bacău și PREFECTUL JUDEȚULUI BACĂU, ca neîntemeiată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, cale de atac ce se dă peune la Judecătoria Bacău.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, astăzi, 08.10.2019.

Președinte,
Iulia Monica Enache

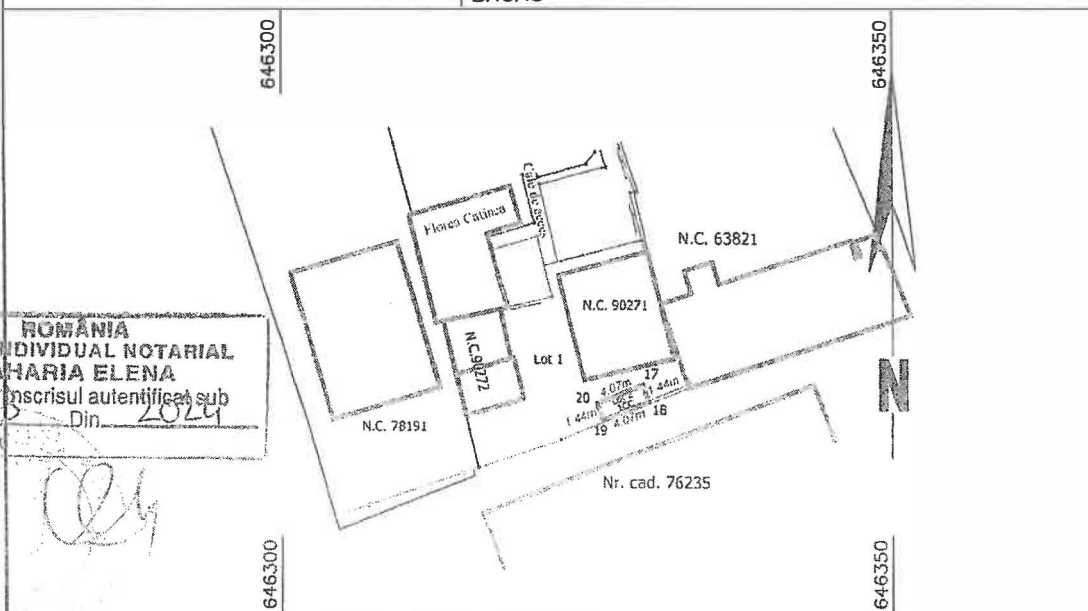
Grefier,
Georgiana Ștefania Constantin



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Lot 2
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90806	6	Mun. Bacău, bulevardul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27, jud. Bacău
Nr. Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
	BACĂU	



ROMANIA
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
ZAHARIA ELENA
Anexa la înscrisul autentificat sub
Nr. 665 Din 2024
Notar public

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	6	Teren delimitat de pereții construcției
Total		6	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supraf. construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	6	Coteț construit din cărămidă, acoperită cu tablă; S. construită la sol: 6 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

Suprafața totală măsurată a imobilului = 6 mp
Suprafața din act = 6 mp

Executant: TANAH PLAN SRL (Clasa III, Seria RO-B-J Nr.16491/23.09.2019)
Ing. Constantin-Marius CEZAR (Categorie D, Seria RO-B-F Nr. 2474/14.04.2022)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătură

CEZAR
CONSTANTIN-MARIUS

Digitally signed by CEZAR
CONSTANTIN-MARIUS
Date: 2023-12-15 12:59:02.00

Data 12.2023

Inspector

Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Semnătura

Digitally signed by OCPI Bacău
DN: cn=Mihaila DEDIU, c=RO

Signing Date: 18.12.2023 08:52

email=mihaila.dediu@ancpi.ro



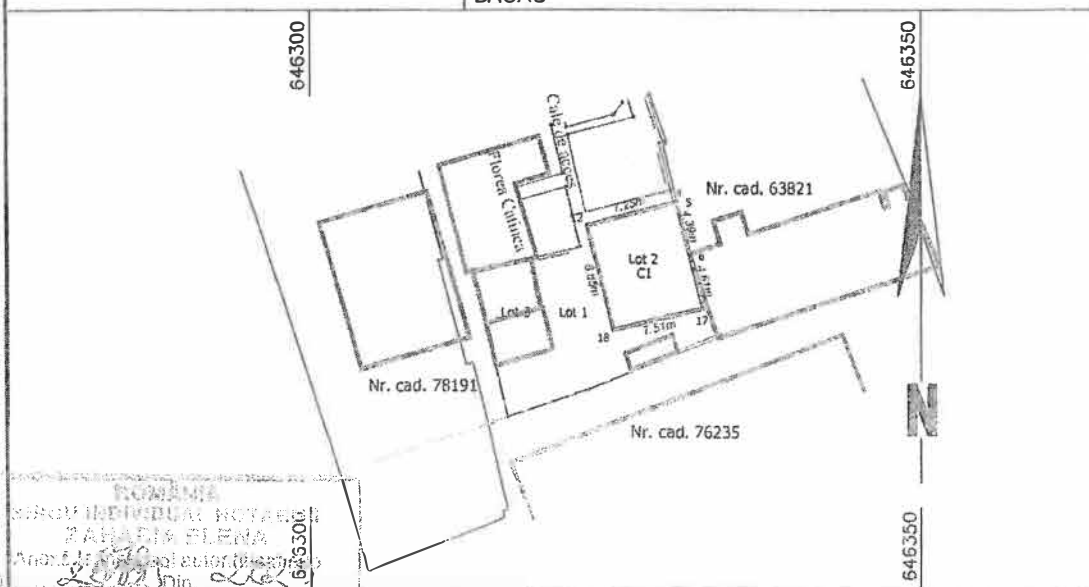
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Lot 2

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90271	67	Mun. Bacău, bulevardul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27, jud. Bacău

Nr. Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	67	Teren delimitat de pereții construcției
Total		67	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supraf. construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	66,8	Locuință construită din cărămidă, acoperită cu tablă; S. construită la sol: 67 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
Total		66,8	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 67 mp
Suprafața din act = 67 mp

Executant: TANAH PLAN SRL (Clasa III,
Seria RO-B-J Nr. 16491/23.09.2019)
Ing. Constantin-Marius CEZAR (Categorie D, Seria
RO-B-F Nr. 2474/14.04.2022)

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătură

CEZAR
CONSTANTIN-MARIUS

Digitally signed by CEZAR
CONSTANTIN-MARIUS
Date: 2023-08-24 11:17+03:00

Data: 08.2023

Inspector

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

Semnătură

Anca-Luminița
Bontas

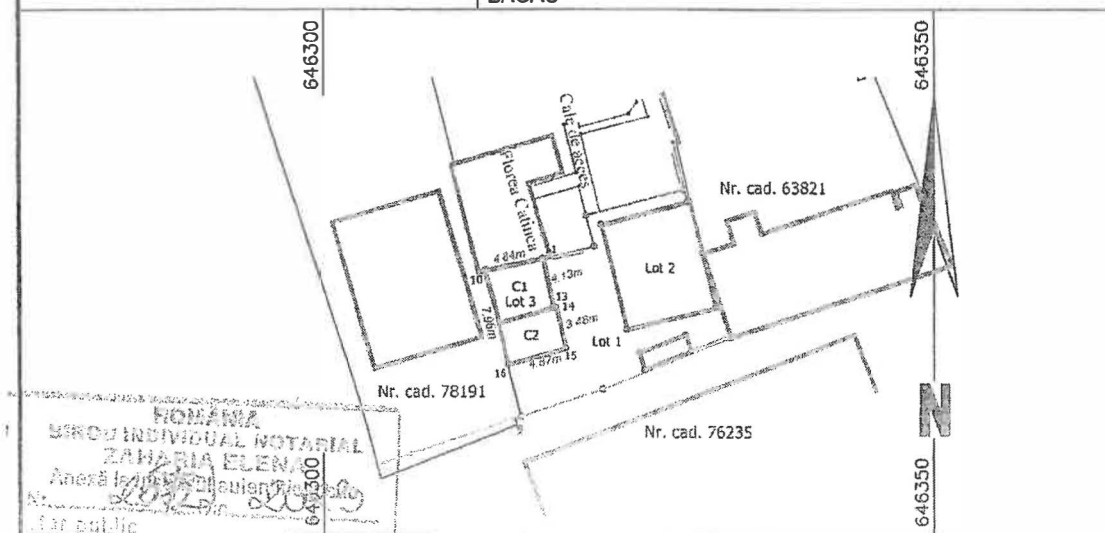
Digitally signed by Anca-
Luminița Bontas
Location: OCPI Bacău
Date: 2023.08.29 13:29:20
+0300

Stampila BCPI



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Lot 3
 Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90272	37	Mun. Bacău, bulevardul Ioniță Sandu Sturza, nr. 27, jud. Bacău
Nr. Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
	BACĂU	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcellă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	GC	37	Teren delimitat de pereții construcțiilor
Total		37	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supraf. construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	20,1	Bucătărie construită din cărămidă, acoperită cu tablă; S. construită la sol: 20 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
C2	CA	16,9	Magazie construită din lemn, acoperită cu tablă; S. construită la sol: 17 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
Total		37,0	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 37 mp
 Suprafața din act = 37 mp

Executant: TANAH PLAN SRL (Clasa III, Seria RO-B-J Nr. 16491/23.09.2019) Ing. Constantin-Marius CEZAR (Categorie D, Seria RO-B-F Nr. 2474/14.04.2022) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătură CEZAR CONSTANTIN-MARIUS Date: 08.2023		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătură Anca-Luminita Bontas Digitally signed by Anca-Luminita Bontas Location: OCPI Bacău Date: 2023.08.29 13:29:31 +0300 Stampila BCPI
---	--	---





Primăria
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 558 DIN 27.12.2023

privind aprobarea dezlipirii imobilului cu nr.cadastral 90270, înscris în C.F. nr.90270 a municipiului Bacău, situat în strada Ionita Sandu Sturza nr.27, în 2 loturi

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 27.12.2023 potrivit art. 133 alin. (2) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu cu nr. 205279 din 07.12.2023 prin care propune dezlipirea imobilului cu nr. cadastral 90270, înscris în C.F. nr. 90270 a Municipiului Bacău, situat în strada Ionita Sandu Sturza nr. 27, în 2 loturi;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 206117/08.12.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 206119/1/08.12.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 206119/2/08.12.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 644/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 636/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 396/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 425/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 743/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 877, art. 879 alin. (2), alin. (3) și alin. (5) și ale art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 25 alin.(2), art.26 alin. (1), alin. (2) și alin. (8) și art. 27 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 127, art. 128, art. 129 și art. 130 alin. (1) din Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Prevederile art. 140, alin. (1) și alin. (3), ale art. 196, alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129 alin. (2) lit. c) și ale alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 Se aprobă dezlipirea terenului în suprafața de 118 m.p., situat în Bacău, înscris în CF nr. 90270 a Municipiului Bacău, pe care există amplasat o construcție- C1, delimitat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de S.C. TANAHA PLAN SRL, aparținând domeniului privat al Municipiului Bacău, în două loturi de teren, astfel:

1. lotul I- terenul în suprafață de 112 m.p., reprezentând terenul liber situat între construcții și gard, delimitat conform planului de situație Anexa 1, întocmit de S.C. TANAHA PLAN S.R.L., parte integrantă a prezentei hotărâri;

2. lotul II- terenul în suprafață de 6 m.p., reprezentând terenul pe care există construcția- C1, în suprafață construită de 6 m.p., delimitat conform planului de situație- Anexa 2, întocmit de S.C. TANAHA PLAN S.R.L., parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2 – Se mandatează dl. Primar al Municipiului Bacău – Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu, să reprezinte Municipiul Bacău și să semneze în numele lui în fața Notarului Public actele de dezlipire ce vor fi încheiate în acest sens.



DUPPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subsemnatul **STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL**, cetățean român, CNP _____, cu domiciliul în mun. Bacău, str. _____, jud. Bacău, identificat cu cartea de identitate seria _____, numărul _____ eliberată de SPCLEP Bacău, **în calitate de Primar al mun. Bacău**, conform Încheierii a Ședinței din Camera de consiliu de data de 09.10.2020 pronunțată în dosarul nr. 11708/180/2020 de Judecătoria Bacău, rămasă definitivă prin neapelare la data de 13.10.2020, **dispun dezlipirea terenului** în suprafață de **222 mp**, situat în **MUNICIPIUL BACĂU, STR. IONIȚĂ SANDU STURZA, NR.27, JUDEȚUL BACĂU**, identificat cu număr cadastral 69145, de categorie de folosință „**curți-construcții**”, cu vecini conform schiței anexe, al cărui drept de proprietate a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 69145 a municipiului Bacău, cu încheierea nr.12738/18.04.2012 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, pe care sunt edificate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea numitei Simon Sorina, construcții înscrise în CF 69145-C1, 69145-C2, 69145-C3 și 69145-C4 ale municipiului Bacău, după cum urmează:

• **PARCELA 1**, formată din suprafața de **118 m.p.**, identificată cu număr cadastral **90270**, de categorie de folosință „**curți-construcții**”, cu vecinii conform schiței anexe;-----

Pe parcela identificată mai sus este edificată 1 (una) construcție coteț - C1 – în suprafață construită la sol de 5,80 mp, în regim de înălțime P, proprietatea numitei Simon Sorina, construcție înscrise în CF 69145-C4 a municipiului Bacău;-----

• **PARCELA 2**, formată din suprafața de **67 m.p.**, identificată cu număr cadastral **90271**, de categorie de folosință „**curți-construcții**”, cu vecinii conform schiței anexe;-----

Pe parcela identificată mai sus este edificată 1 (una) construcție locuință - C1 – în suprafață construită la sol de 66,80 mp, în regim de înălțime P, proprietatea numitei Simon Sorina, construcție înscrise în CF 69145-C1 a municipiului Bacău;-----

• **PARCELA 3**, formată din suprafața de **37 m.p.**, identificată cu număr cadastral **90272**, de categorie de folosință „**curți-construcții**”, cu vecinii conform schiței anexe;-----

Pe parcela identificată mai sus sunt edificate 2 (două) construcții bucătărie - C1 – în suprafață construită la sol de 20,10 mp, în regim de înălțime P și magazie C2 – în suprafață construită la sol de 16,90 mp, în regim de înălțime P, proprietatea numitei Simon Sorina, construcții înscrise în CF 69145-C2 și 69145-C3 ale municipiului Bacău;-----

Limitele și configurația parcelelor imobiliare sunt stabilite prin schițele de plan, întocmite și semnate digital de ing. Cezar Constantin Marius și recepționate la B.C.P.I. Bacău și semnate digital de inspector Bontas Anca Luminita, anexe care fac parte integrantă din prezentul act.-----

Terenul descris mai sus este proprietatea municipiului Bacău – domeniul privat – conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, aprobat prin HCL 54/29.02.2012, privind modificarea și completarea HCL nr.430/23.12.2009 și HCL 199/2003, fiind inventariat sub numărul curent 3, conform anexei 5 la HCL 54/29.02.2012, consiliul local fiind cel care are atribuții de administrare și gestionare a bunurilor aparținând unităților administrativ teritoriale.-----

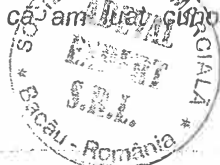
Dezlipirea terenului a fost aprobată prin H.C.L. nr.317 din 31.07.2023 în temeiul art. 133, alin. (1) din OUG 57/2019-Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.-----

Declarăm sub sancțiunea legii penale următoarele: terenul nu este sechestrat, ipotecat, confiscat sau scos din circuitul civil, este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară nr.88814/02.11.2023 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.-----

Pentru dezmembrarea terenului s-a eliberat certificatul de urbanism nr.540/26.07.2023 de către Primăria municipiului Bacău.-----

Lucrările de înscriere în cartea funciară se vor efectua de notarul public care a autentificat actul, conform art.35 din Legea 7/1996 republicată și art.888 din Codul Civil.-----

Subsemnatul **STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL**, în calitate de **Primar al mun. Bacău**, declar că am luat cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 679/2016 al Parlamentului



European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și consimt ca angajații instituțiilor/societăților/organelor de mai sus, să prelucreze și să stocheze în condiții de siguranță datele mele cu caracter personal care vor fi transmise în scopul realizării prezentului act.

Eu, **STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL**, în calitate de **Primar al mun. Bacău**, declar că am citit și verificat întreg conținutul prezentului act și că cele arătate mai sus sunt în conformitate cu realitatea, toate datele sunt corecte și solicit redactarea și autentificarea prezentului act, pentru care îmi exprim consimțământul în mod liber și serios, nefiind viciat, nu mă aflu în nicio stare de eroare cu privire la natura actului, acesta exprimând pe deplin dorința și voința mea.-----

Declar că mi s-au explicat toți termenii din cuprinsul actului de către notarul public și după lămuririle date am fost de acord să închei prezentul act în termenii și condițiile descrise mai sus.-

Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original care a rămas în arhiva Biroului Individual Notarial **ZAHARIA ELENA** din Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5.-----

PROPRIETAR
STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL
în calitate de **Primar al mun. Bacău**
S.S.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA
Sediul: mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, jud. Bacău
licență funcționare nr.3676/3221/31.12.2013

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2572
Data: 15 noiembrie 2023

Eu, **ZAHARIA ELENA**, notar public, m-am deplasat la adresa din mun. Bacău, Calea Mărășești, nr.6, jud. Bacău, unde l-am găsit pe **STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL**, cetățean român, CNP 1 , cu domiciliul în mun. Bacău, str. , jud. Bacău, în calitate de **Primar al mun. Bacău**, conform Încheierii a Ședinței din Camera de consiliu de data de 09.10.2020 pronunțată în dosarul nr.11708/180/2020 de Judecătoria Bacău, rămasă definitivă prin neapelare la data de 13.10.2020, l-am identificat cu cartea de identitate seria , numărul : eliberată de SPCLEP Bacău, iar după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original și anexele acestuia
În temeiul art.12 litera b) din Legea nr.36/1995, modificată și completată,

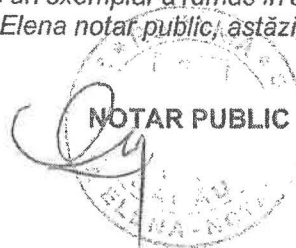
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit taxă de întabulare conform Ordinului ANCPI nr.16/2019.

S-a perceput onorariul și TVA, cf. facturii fiscale din data de 15.10.2023 eliberat de acest birou notarial.

NOTAR PUBLIC,
ZAHARIA ELENA
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare (din care un exemplar a rămas în arhiva biroului notarial și două exemplare s-au eliberat părții), de Zaharia Elena notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90271 Bacău

Nr. cerere 55249
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100168963620



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str IONITA SANDU STURZA, Nr. 27, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90271	67	Construcția C1 înscrisă în CF 90271-C1; Teren delimitat de garduri din diferite materiale de construcții și de pereții construcțiilor

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
92931 / 16/11/2023		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut nr 2572, din 15/11/2023 emis de Zaharia Elena;		
B1	Se înființează cartea funciara 90271 a imobilului cu numărul cadastral 90271 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 69145 înscris în cartea funciara 69145;	A1
Act Administrativ nr. hotarare nr. 54, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU, domeniu privat		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 69145/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 12738 din 18/04/2012;		

C. Partea III. SARCINI .

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



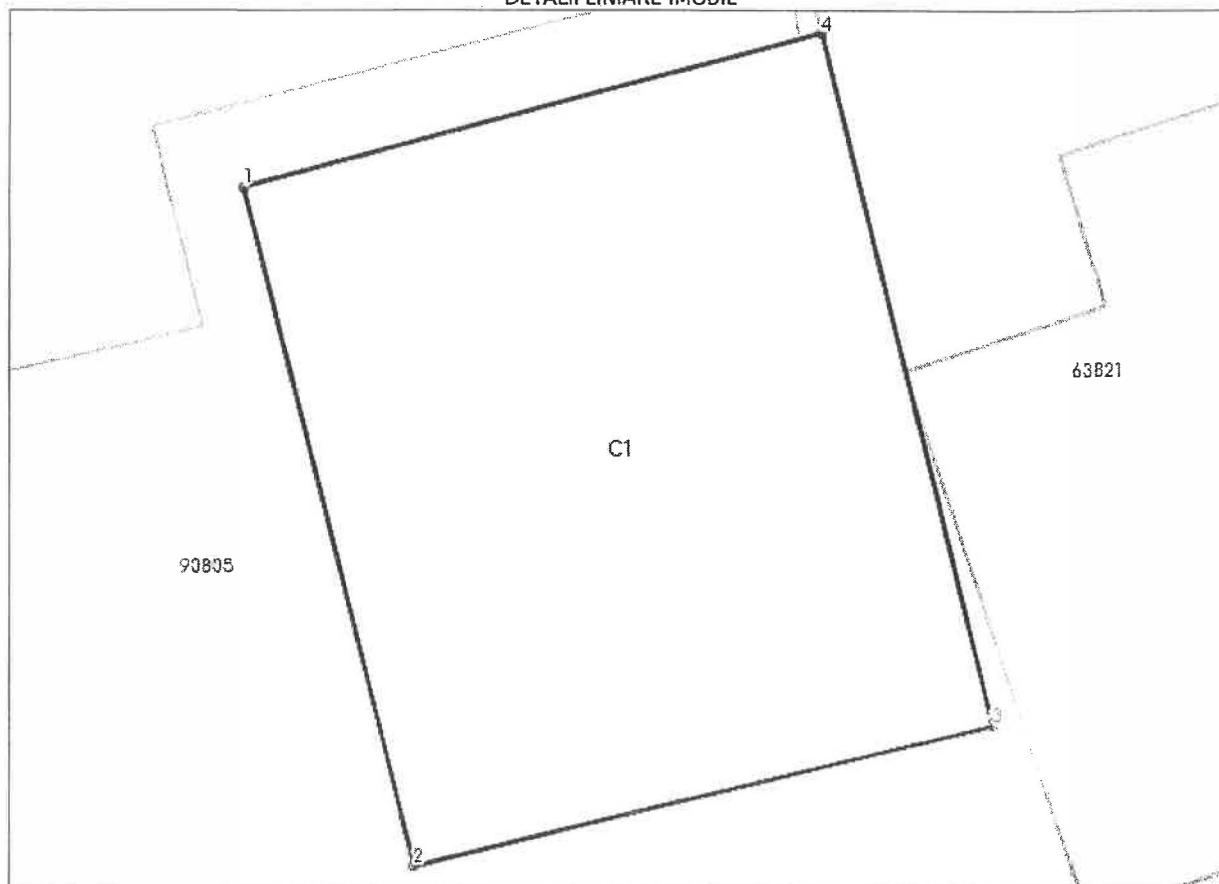
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90271	67	Teren delimitat de garduri din diferite materiale de construcții și de pereții construcțiilor

* 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 construcții	DA	67	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.845
2	3	7.51
3	4	9.008
4	1	7.517

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

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



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:44





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90272 Bacău

Nr. cerere 55249
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100168963620



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str IONITA SANDU STURZA, Nr. 27, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90272	37	Construcția C1 înscrisă în CF 90272-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 90272-C2; Teren delimitat de garduri din diferite materiale de construcții și de pereții construcțiilor

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
92931 / 16/11/2023		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut nr 2572, din 15/11/2023 emis de Zaharia Elena;		
B1	Se înființează cartea funciara 90272 a imobilului cu numarul cadastral 90272 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 69145 înscris în cartea funciara 69145;	A1
Act Administrativ nr. hotarare nr. 54, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BACAU, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69145/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 12738 din 18/04/2012;	
Act Administrativ nr. Plan de amplasament și delimitare a imobilului 12738, din 18/04/2012 emis de BCPI Bacău;		
B3	se notează repoziționarea imobilului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69145/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 51152 din 19/06/2023;	
Act Administrativ nr. pad, din 22/08/2023 emis de Tanah Plan Srl;		
B4	Se repoziționează imobilul conform noului plan de amplasament și delimitare;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69145/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 68402 din 22/08/2023;	
Act Administrativ nr. Referat de admitere dezmembrare imobil nr. 69217, din 24/08/2023 emis de OCPI BACAU;		
B5	Se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului cu numar cadastral 69145/UAT Bacău, rezultand trei imobile cu numar cadastral 90270/UAT Bacău, 90271/UAT Bacău si 90272/UAT Bacău	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69145/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 70537 din 30/08/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

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



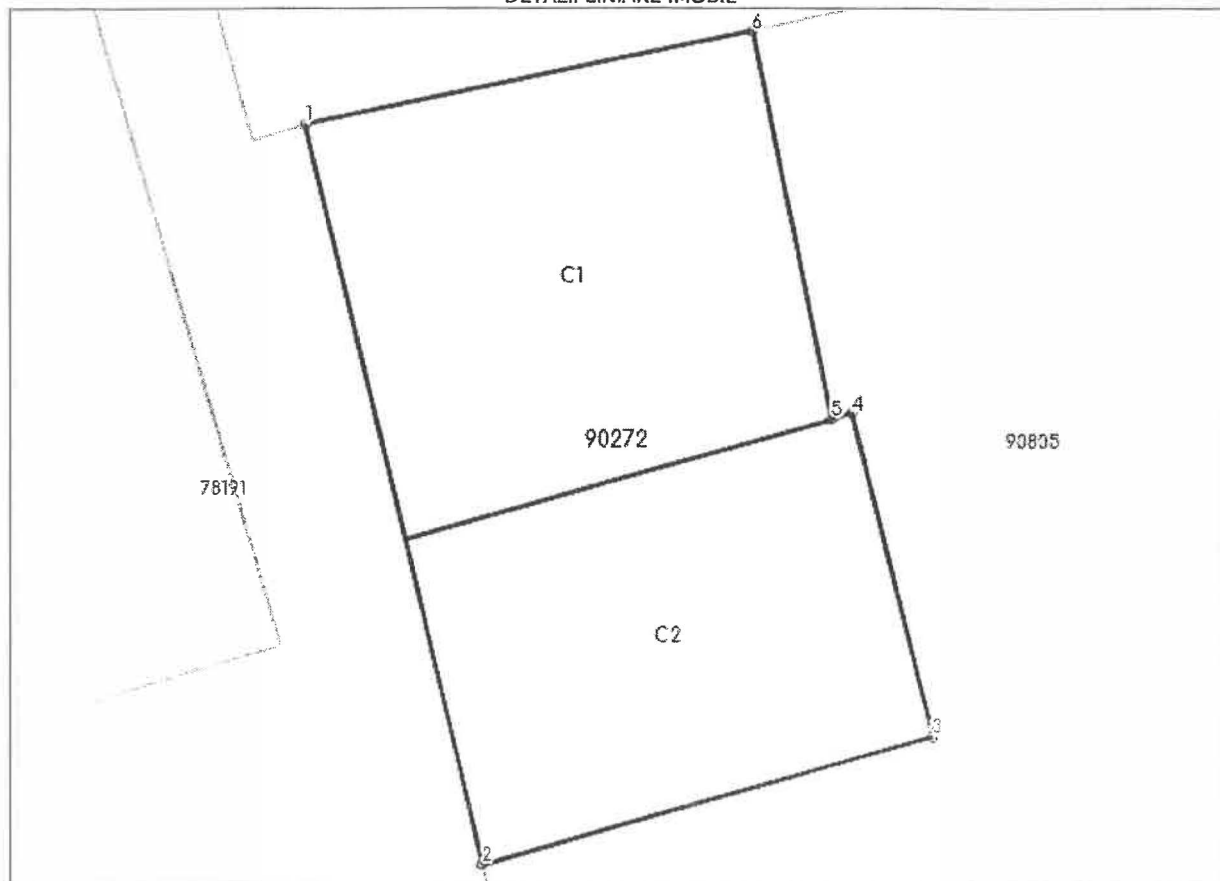
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90272	37	Teren delimitat de garduri din diferite materiale de construcții și de pereții construcțiilor

* 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	curți construcții	DA	37	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.948
2	3	4.869
3	4	3.481
4	5	0.224
5	6	4.129
6	1	4.74



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:44





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90806 Bacău

Nr. cerere 55249
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100168963620



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str IONITA SANDU STURZA, Nr. 27, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90806	6	Construcția C1 înscrisă în CF 90806-C1; Teren delimitat de garduri din diferite materiale de construcții și de pereții construcțiilor

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25447 / 29/03/2024		
Act Notarial nr. Act de Dezlipire aut. sub nr. 663, din 27/03/2024 emis de BIN Zaharia Elena;		
B1	Se înființează cartea funciara 90806 a imobilului cu numărul cadastral 90806 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 90270 înscris în cartea funciara 90270;	A1
Act Notarial nr. act de dezlipire aut nr 2572, din 15/11/2023 emis de Zaharia Elena;		
B2	Se înființează cartea funciara 90270 a imobilului cu numărul cadastral 90270 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 69145 înscris în cartea funciara 69145;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 90270/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 92931 din 16/11/2023;		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 54, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU, domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 90270/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 92931 din 16/11/2023; pozitie transcrisa din CF 69145/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 12738 din 18/04/2012;		

C. Partea III. SARCINI

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



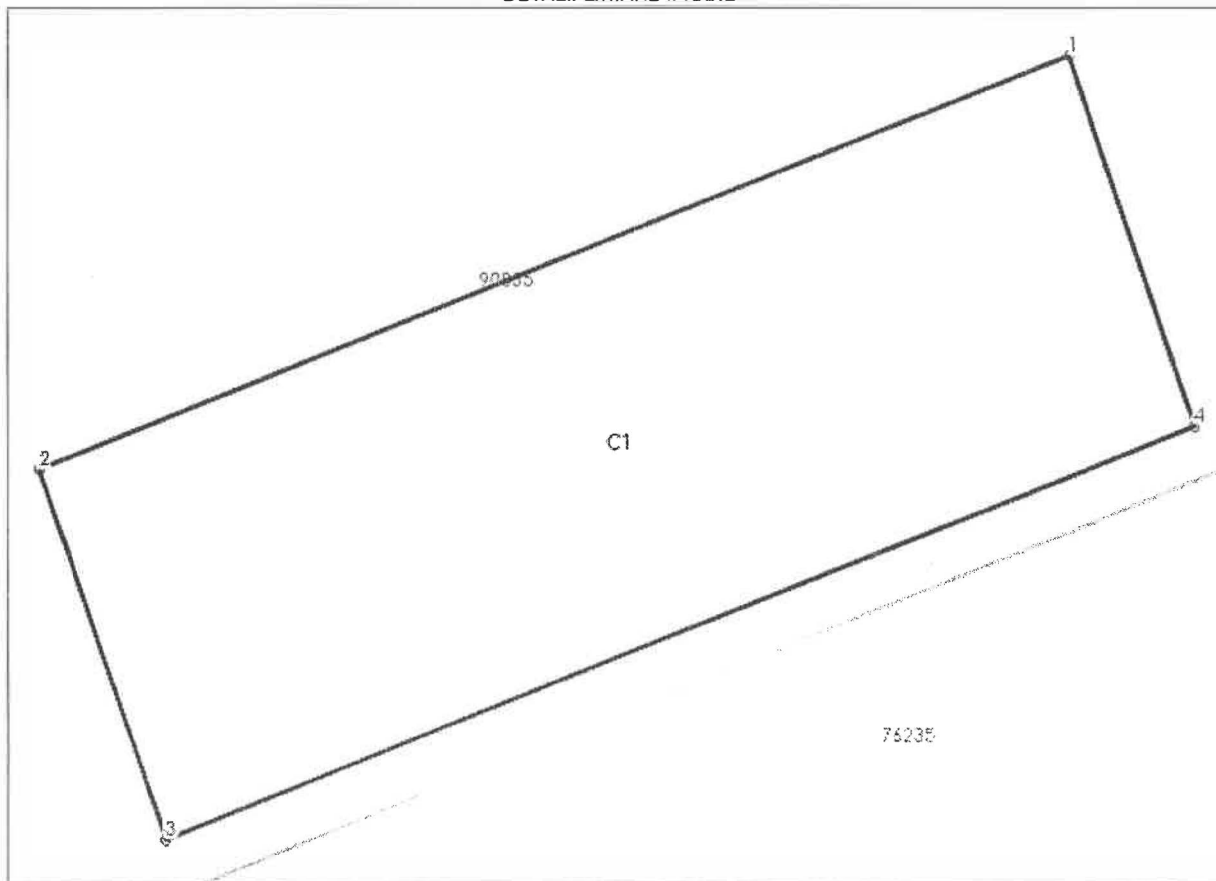
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90806	6	Teren delimitat de garduri din diferite materiale de construcții și de pereții construcțiilor

* 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 construcții	DA	6	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.066
2	3	1.438
3	4	4.067
4	1	1.439

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

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



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:44



COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia

☆ 📷 📄 📞 📧 📧

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Amplasament rezidențial ▾ Compara ▾ Credite

👤 **CRISTIAN BACAU**

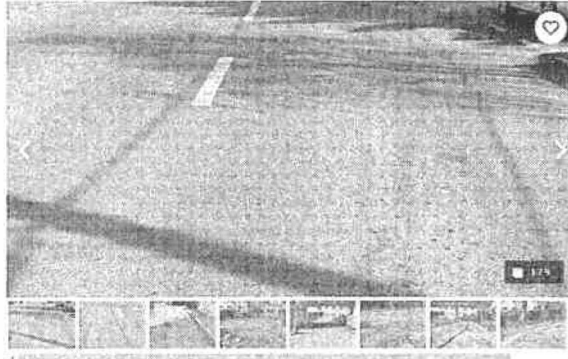
Adaugă anunț

👤 **CRISTIAN BACAU**

📍 **Strada Oituz**

🔍 **Intravilan la 1013**

Terenuri de vânzare ▾ Baza ▾ Baza ▾ Serbănești ▾ Teren intravilan de vânzare Pe Strada OITUZ



👤 **CRISTIAN BACAU SRL**

📞 **0734 014 424**

📅 **11/11/2019**

📅 **11/11/2019**

📅 **11/11/2019**

Am nevoie de mai multe info...

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

📅 **11/11/2019**

Adresa: Strada Oituz nr. 1013, Strada Oituz nr. 1013, Strada Oituz nr. 1013

Teren Intravilan De vânzare Pe Strada OITUZ

📍 **Strada Oituz**

225 000 €

775 km²

PROIECTARE

Particularități

📄 **PROIECTARE**

Raportare

📄 **PROIECTARE**

storia

☆ 📷 📄 📞 📧 📧

👤 **CRISTIAN BACAU**

📍 **Strada Oituz**

225 000 €

📄 **PROIECTARE**

👤 **CRISTIAN BACAU**

📍 **Strada Oituz**

Prezentare generală

📍 **Suprafață utilă** **806 m²**

📍 **Tip teren**

📄 **Cere informare**

📍 **Locație**

📄 **Cere informare**

📍 **Dimensiuni**

📄 **Cere informare**

📍 **Vizionare la distanță**

📄 **Cere informare**

📍 **Tip vânzător**

📄 **agenție**

Descriere

AGENTIA IMOBILIARA CRISTIAN BACAU. Se ofera spre vânzare un teren intravilan situat într-o zonă centrală, pe Strada OITUZ. Terenul este potrivit pentru toate utilizările. Imobilul este la o distanță de urbanism de doar recentă, regional maxim de înaltă calitate fiind de P+3. Prețul este foarte rezonabil!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Apasă pe nouă din nou pentru a te abona

🔔 **Notifică-mă despre anunțuri similare**

Particularități



📄 **PROIECTARE**

📄 **PROIECTARE**

📄 **PROIECTARE**

📄 **PROIECTARE**

📄 **PROIECTARE**

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia.ro prestatorei imobiliare imobiliare.ro din zona centrala a mun. bacau 10/10/10

storia

De vânzare De închiriat Anunț bun rezidențial Contopu Creditate

Contul meu

Adaugă anunț



IMMOBILIARE Bacau Anunț bun rezidențial

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare 54500 Bacau Contopu Teren intravilan str. Oituz zona centrala a mun. Bacau



Teren intravilan, str. Oituz, zona centrala a mun. Bacau

136 200 €

0.24 ha (2400 mp) Teren intravilan, str. Oituz, zona centrala a mun. Bacau

Prezentare generală

Prezentare generală

Raportare

Realizări imobiliare

Anunț bun rezidențial

Ferocitate împotriva

Folosește calculatorul de

Realizări imobiliare

storia.ro prestatorei imobiliare teren intravilan str. oituz zona centrala a mun. bacau 10/10/10

☆ D W P 10/10/10

0.24 ha (2400 mp) Teren intravilan, str. Oituz, zona centrala a mun. Bacau

454 m²

136 200 €



IMMOBILIARE Bacau Anunț bun rezidențial

Prezentare generală

Suprafață unită 454 m²
Locație urbana
Vizionare la distanță

Tip teren de construit
Dimensiuni
Tip vânzare agentie

Descriere

Teren intravilan construit în jurul unei case vechi în centrul municipiului Bacău mare, pe strada Oituz numărul 10. Este o oportunitate unică de a avea o suprafață generoasă de 454 mp și o distanță de 6 de 15 m. Aceasta proprietate are potențial pentru dezvoltare și construcție. Oferim anumite caracteristici importante:

Pentru orice negociabil, oferim oportunitatea de a discuta prețurile și a ajunge la un acord final, pentru ambele părți implicare. Identificat cu ID-ul intern 10120, acest teren reprezintă o oportunitate pentru cei interesați de investiții imobiliare în zona Bacău.

Pentru a explora pe deplin potențialul acestei oportunități sau pentru a programa o vizionare a terenului, vă recomandăm să mergeți la:



Vizualizați și proprietăți similare?
Alina Maria Popescu este o nouă ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia.ro/c/tereni/teren-intravilan-str-decebal-zona-banca-nationala-IDA659

storia

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

Contul meu

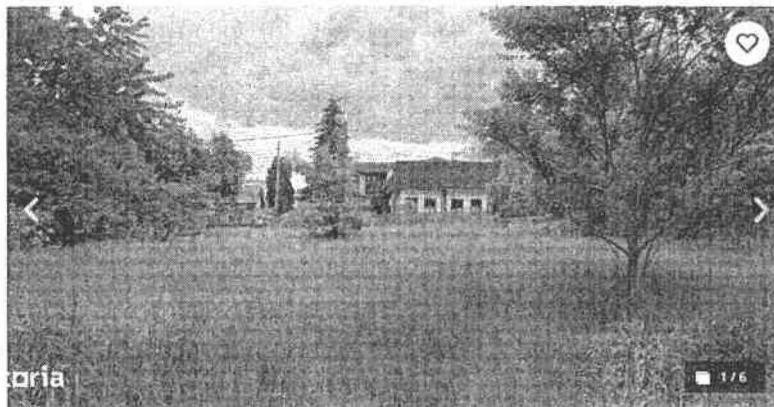
Adaugă anu



Livio & Cristian S.R.L. Axa de telefonare anunturi

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Serbanesti > Teren intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala



Ciopea Daniel
Agentie
0744 812 500

+40 1 4000 0000

Am nevoie de mai multe infor...

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

110 / 2000

Num motivator al acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (500000) [real nuu](#)

Teren Intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala

320 €

storia.ro/c/tereni/teren-intravilan-str-decebal-zona-banca-nationala-IDA659

Serbanesti Bacău, Bacău

370 mp

320 €



Livio & Cristian S.R.L. Axa de telefonare anunturi

Descriere

Propunem spre vânzare un teren intravilan situat pe strada Decebal din Bacău, ideal pentru construcția unei locuințe. Terenul are o suprafață generoasă de 370 mp și este pregătit pentru a fi achiziționat și dezvoltat conform nevoilor și preferințelor dumneavoastră.

Detalii principale:

- Suprafață teren: 370 mp
- Destinație: Intravilan, potrivit pentru construcția unei locuințe
- Localizare: strada Decebal, o zonă bine cunoscută în Bacău

Alte detalii:

- Preț: 320 euro/mp, negociabil
- Total preț: 118.400 euro

Această proprietate reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care doresc să investească într-un teren pentru construcție unei locuințe într-o zonă centrală și convenabilă din Bacău. Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați direct.

3.5

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare



Particularități

Alte detalii:

electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
asfaltat

53

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

