



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 372 DIN 31.10.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-locuință, situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza nr. 22, în suprafață de 101,00 m.p.

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

Având în vedere:

- Cererea doamnei Gavrilu Oana-Cristina înregistrată cu nr. 129441 din 28.03.2023 la Primăria Municipiului Bacău, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-locuință, situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza nr. 22, în suprafață de 101,00 m.p.;
- Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;
- Referatul nr. 194581 din 08.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniu Public și Privat, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-locuință, situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza nr. 22, în suprafață de 101, m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.198861/18.10.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.198862/1/18.10.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.198862/2/18.10.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 400/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 370/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 477/29.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 101,00 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 22, având CF nr. 89560 nr. cadastral 89560, teren ocupat de o construcție cu destinație- locuință, aflat în proprietatea SC ATELIER CRISCAKES SRL.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 89 din 16.07.2024, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 101 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 22 având CF nr. 89560, nr. cadastral 89560, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

ART. 3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **30.300 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

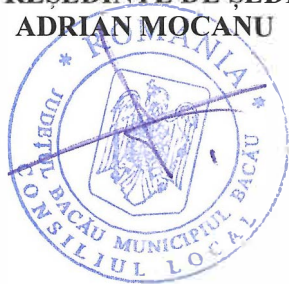
ART. 5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HCL NR. 372 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 89 din 16.07.2024

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 101 mp, situat în Municipiul Bacău, Str. Ioniță Sandu Sturza Nr. 22 având CF nr. 89560, nr. cadastral 89560, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



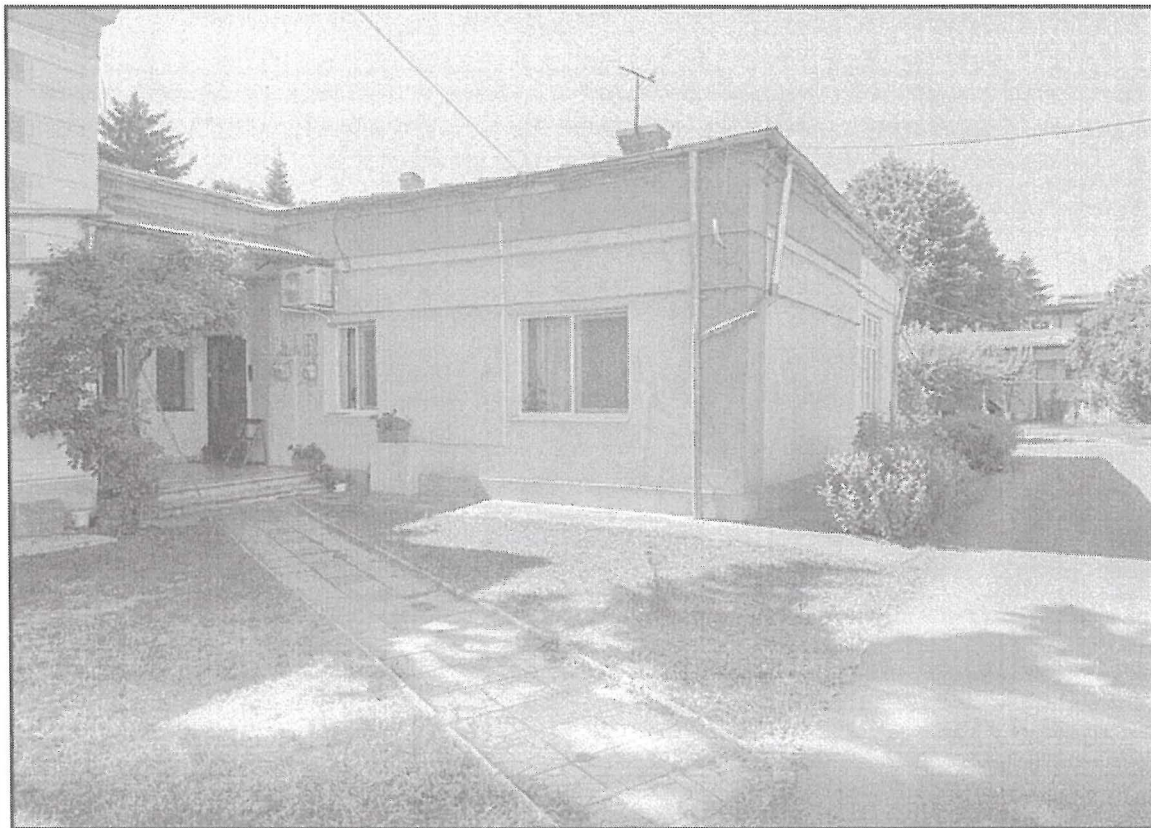
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA NR. 0649
Str. Poșta Andrei Mureșanu nr. 7 Bacău, 600609; tel. 0726730670 / 0745566047
C.U.I. 38392560 Nr. Reg. Com. J4/1739/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 89/16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. I. S. STURZA, NR. 22, 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. 22, jud. Bacau, in suprafata de 101,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL 606/27.12.2022 privind actualizarea inventarului domeniului public al mun. Bacau insusit prin HCL 157/2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55243/03.06.2024, avand nr. cadastral 89560. Terenul, ce face obiectul evaluarii este 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 si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 17.06.2024 + 15.07.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 17.06.2024. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 17.06.2024, respectiv: 1 EURO = 4,9768 RON.

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

Rezultatul evaluarii

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

V_{teren} – 101.00 mp - Bacau, str. I. S. Sturza, nr. 22 = 150.800 lei, respectiv
V_{teren} – 101.00 mp - Bacau, str. I. S. Sturza, nr. 22 = 30.300 euro (300,00 euro/mp)

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. I. S. Sturza, nr. 22, in suprafata de 101,00 mp, avand nr. cadastral 89560 si CF 89560, conform extras de carte funciara nr. cerere 55243/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL 606/27.12.2022 privind actualizarea inventarului domeniului public al mun. Bacau insusit prin HCL 157/2018. La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 101,00 mp, este libera de sarcini, conform extrasului de carte funciara mentionat mai sus.

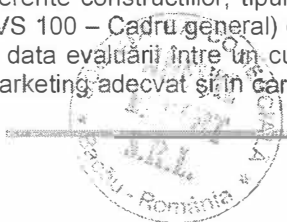
Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redată in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

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

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”



Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR. Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL 606/27.12.2022 privind actualizarea inventarului domeniului public al mun. Bacău înscris prin HCL 157/2018;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55243/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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

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

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;



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

1.9.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si 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 evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 89560 pusă la dispoziție de către Beneficiar;
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

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

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.



- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. I. S. Sturza, nr. 22, jud. Bacau.

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

- Extras de inventar - HCL 606/27.12.2022 privind actualizarea inventarului domeniului public al mun. Bacau insusit prin HCL 157/2018 a Consiliului Local al mun. Bacau;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55243/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor.

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona ultracentrala a orasului, zona A, pe str. I. S. Sturza, nr. 22. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de ultracentrala a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv in imediata vecinatate a Hotelului President.



2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare**2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE**

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine Municipiului Bacau.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 55243/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea domeniului privat al Municipiul Bacau. Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55243/03.06.2024;
- Extras de inventar - HCL 606/27.12.2022 privind actualizarea inventarului domeniului public al Mun. Bacau insusit prin HCL 157/2018 a Consiliului Local al mun. Bacau;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

La data evaluarii terenul este liber de sarcini conform extrasului C.F. 89560.

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

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona ultracentrala a orasului, in imediata vecinatate a Hotelului President. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (case nationalizate, vile) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens, str. I.S. Sturza fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante**2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana**

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 89560, C.F. 89560, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 101,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. I. S. Sturza, nr. 22, jud. Bacau.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri ridicate.

Artere importante de circulatie in apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta: zona A. Amplasare foarte buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 101,00 mp, aferent nr. cadastral 89560, aflata in proprietatea Municipiului Bacau. Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55243/03.06.2024 terenul este liber de sarcini. Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii. Terenul este amplasat in Bacau, pe str. I. S. Sturza, nr. 22, fiind ocupat de o constructie C1, respectiv o locuinta, edificata in anul 1930, din categoria caselor nationalizate. Proprietatea este amplasata in zona ultracentrala a orasului, pe str. I. S. Sturza, nr. 22, in imediata 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: alei de acces;
- la vest: proprietate privata.

Terenul intravilan este plan, cu forma neregulata, in L, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se prin intermediul unei alei direct din str. I. S. Sturza. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, respectiv o anexa, compusa din doua incaperi.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.

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



gubementale și locale, cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat, sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul amplasării, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

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

3.2. Cererea solvabilă

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

3.3. Oferta competitivă

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

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

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

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



1.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau	ultracentrala	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara	415,51	oferta de vanzare
2.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.	320,00	oferta de vanzare
3.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	299,50	oferta de vanzare
4.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. IL Caragiale, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata.	293,18	oferta de vanzare
5.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 1.440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.	319,00	oferta de vanzare
6.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona , acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate	250,00	oferta de vanzare
7.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona , dublu acces.	340,00	oferta de vanzare
8.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona .	250,00	oferta de vanzare
9.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.	298,50	oferta de vanzare
10.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	100,00	oferta de vanzare
11.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	wperiferica	Teren intravilan, S = 769,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	91,00	oferta de vanzare
12.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Letea(zona fostei fabrici Letea), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 2150,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, constructie demolabila pe amplasament.	200,00	oferta de vanzare
13.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Avram Iancu(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 470,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	213,00	oferta de vanzare
14.	Teren intravilan, mun. Bacau, (zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 485,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	227,00	oferta de vanzare
15.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Traian Vuia(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 570,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	254,00	oferta de vanzare
16.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare



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

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

- Piața imobiliară a terenurilor intravilane - categoria curți construcții, la nivelul municipiului Bacău este într-o continuă scădere, numărul ofertelor pentru asemenea tipuri de proprietăți reducându-se destul de mult. Acest lucru, are un impact și asupra prețurilor/mp oferite, acesta crescând semnificativ.
- Datorită dezvoltărilor imobiliare din ultima perioadă, în zona median-centrală a municipiului Bacău, a scăzut numărul de oferte cu amplasamente disponibile (terenuri libere). Drept dovadă stau și cele doar câteva oferte identificate de evaluator pe piață.
- Se constată o dispunere pe piață, a unor oferte cu o perioadă de expunere mai îndelungată, netranzacionarea proprietăților se datorându-se atât creșterii prețurilor, negocierilor în marje stricte, cât și lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători.

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

- În zona periferică, respectiv, zona Republicii, prețul ofertat variază între 90 -100 euro/mp, în funcție de suprafața de teren disponibilă, utilități, cale de acces, forma terenului.
- În zona mediană, respectiv, strazile Mioritei, zona Garii, zona Orizontul, str. Ștefan cel Mare prețul ofertat variază între 200-300 euro/mp, în funcție de suprafața de teren disponibilă, utilități, cale de acces, forma terenului;
- În zona centrală, respectiv str. Oituz, 9 Mai, Alexandru cel Bun, zona Banca Națională, prețul ofertat variază între 300-350 euro/mp, în funcție de suprafața de teren disponibilă, utilități, cale de acces, forma terenului;
- În zona ultracentrală a fost identificată o singură comparabilă, pe str. Șoimului, prețul ofertat fiind de 415,00 euro/mp.

Analizând mai în detaliu terenurile supuse evaluării, se poate constata că, în majoritatea cazurilor, pe acestea se află amplasate spații de prestări servicii, respectiv, cabinete medicale, spații comerciale, sedii firmă, etc, ceea ce face ca valoarea terenului să crească semnificativ, comparativ cu terenurile pe care se află amplasate construcții cu specific rezidențial, respectiv, anexa locuință, extindere balcon, etc.

În concluzie, la stabilirea valorii finale, evaluatorul a luat în considerare toate aceste aspecte evidențiate în analiza de piață.



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

„Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

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

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

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

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

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

V_{teren} – 101,00 mp - Bacau, str. I. S. Sturza, nr. 22 = 150.800 lei, respectiv

V_{teren} – 101,00 mp - Bacau, str. I. S. Sturza, nr. 22 = 30.300 euro (300,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

Ing. 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.



EVALUARE TEREN - BACAU, STR. I.S. STURZA, NR. 22, JUD. BACAU, N.C. 89560, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. I.S. Sturza, nr. 22, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	89560			
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. 22, 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)	101,00	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
Restricii 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		298,61	304,00	304,98
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			300,00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 89560, S = 101 MP			150.800,00 lei	30.300,00 €





Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 606 DIN 27.12.2022

privind actualizarea inventarului domeniului privat al municipiului Bacău însușit prin
H.C.L. nr.157/2018

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.12.2022 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 208501/ 12.12.2022 înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea HCL nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 208931 din 13.12.2022 ;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 103350/1 din 13.12.2022;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 103350/2 din 13.12.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.644/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.626/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr.2, nr.448/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr.3, nr.527/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 782/22.12.2022 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Proces-Verbal nr. 208497/ 12.12.2022 al Comisiei speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile art. 552, ale art. 553 alin. (1) și alin.(4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, modificată și completată ;
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată și completată;
- Prevederile art. 354, ale art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin.(1) și alin. (2) lit. c) și art 139 alin.(3) lit. g) și alin (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL nr. 157/ 2018, în sensul că la capitolul CASE NAȚIONALIZATE, se modifică și se completează după cum urmează:

(a) La poziția nr.448, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=101 mp, str. I.S. Sturza nr. 22” iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „106.658 lei”, conform Anexei nr. 2, ca urmare a actualizării planului de situație - Anexei nr. 3, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a municipiului Bacău. În evidențele de cadastru și carte



Art.1.2.

Hotărârea nr. 482, din 15.05.2018, va avea următorul cuprins: „38.017 lei”, conform Anexei nr. 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexei nr. 4, în vederea întabulării/ inserării cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;

(c) Se abrogă următoarele:

-poziția nr. 482 din H.C.L. nr. 157/2018, conform Anexei nr. 1.

-art.1 din H.C.L. nr. 362/2021, conform Anexei nr. 1.

Art.2 Anexele nr.1- 4 sunt părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018 și ale H.C.L. nr. 362/2021 sunt și rămân în vigoare.

Art.4. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat .

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice-Impozite și Taxe Locale.

Art.6. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului - Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHEORGHE HULUȚĂ



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



N.O.P.C.S./M.T./EX.1/DS.1



ANEXA NR. 2
LA HOTĂRÂREA NR. 606 DIN 27.12.2022

cu modificări de suprafețe și valori de inventar ale unor terenuri, ca urmare a actualizării planurilor de situație - incluse în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL 157/2018

CAP. CASE NAȚIONALIZATE

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică
0	1	2	3	4	5	6
448	0	Teren c.c.	S-101 mp, str. I.S. Sturza nr. 22	1996	106.658	Domeniul privat al municipiului Bacău
449	0	Teren c.c.	S=36 mp, str. I.S. Sturza nr. 22	1996	38.017	Domeniul privat al municipiului Bacău

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu
Bardașu Cristina

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULUȚĂ

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



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul contract de vânzare („Contractul”) a fost încheiat astăzi, data autentificării, între:

- (1) **CREȚU EMANUELA**, cetățean român, cu domiciliul în: _____, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria _____ nr. _____ eliberată de SPCLEP Onești, *necăsătorită*
Denumită în continuare „Vânzătorul”
- (2) **ATELIER CRISCAKES SRL**, cu sediul în mun. Bacău, str. _____, jud. Bacău, număr de ordine în Registrul Comerțului J4/1348/2016, CUI 36698339
Denumită în continuare „Cumpărătorul”, *reprezentată prin asociat unic și administrator GAVRILIU OANA-CRISTINA*, cetățean român, CNP _____ cu domiciliul în Bacău, str. _____ județul Bacău, identificată cu cartea de identitate seria _____ numărul _____ eliberată de SPCLEP Bacău

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile” la prezentul contract de vânzare (denumit în continuare „Contractul”).

Articolul 1 Obiectul Contractului

- 1.1 Prin prezentul Contract, Vânzătorul vinde Cumpărătorului, iar Cumpărătorul cumpără de la Vânzător, întregul drept de proprietate asupra **imobilului**, situat în **INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STR. IONIȚĂ SANDU STURZA, NR. 22, JUDEȚUL BACĂU**, compus din:

- I. **Locuința** identificată cu numărul cadastral **89560-C1**, în suprafață construită la sol de 101 mp, suprafață desfășurată de 101 mp, în regim de înălțime P, compusă din 2 (două) camere, 2 (două) holuri, o baie, o bucătărie și o debara, edificată în anul 1945 din cărămidă și acoperită cu tablă. Dreptul de proprietate asupra locuinței a fost întabulat în **Cartea Funciara nr. 89560-C1** a localității **Bacău** cu încheierea nr. 22269/03.03.2023 eliberată de OCPI Bacău - BCPI Bacău.

Notă: locuința descrisă mai sus este edificată pe terenul în suprafață de 101 mp, proprietatea Municipiului Bacău – domeniul privat, identificat cu număr cadastral 89560 de categorie de folosință „curți-construcții”, întabulat în Cartea Funciara nr. 89560 a municipiului Bacău, care nu face obiectul prezentului act.

- II. **Anexa** identificată cu numărul cadastral **89565-C1**, în suprafață construită la sol de 36 mp, suprafață desfășurată de 36 mp, în regim de înălțime P, compusă din 2 (două) camere și o dependință, edificată în anul 1945 din cărămidă și acoperită cu tablă. Dreptul de proprietate asupra anexei a fost întabulat în **Cartea Funciara nr. 89565-C1** a localității **Bacău** cu încheierea nr. 22270/03.03.2023 eliberată de OCPI Bacău - BCPI Bacău.

Notă: anexa descrisă mai sus este edificată pe terenul în suprafață de 36 mp, proprietatea Municipiului Bacău – domeniul privat, identificat cu număr cadastral 89565 de categorie de folosință „curți-construcții”, întabulat în Cartea Funciara nr. 89565 a municipiului Bacău, care nu face obiectul prezentului act.

- 1.2 Limitele și configurația imobilului sunt stabilite prin schițele de plan întocmite și semnate digital de Ing. Lucian Dragomirescu și recepționate la OCPI Bacău și semnate digital de Nicoleta Chiscop și respectiv Liviu Pascu, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de noi, părțile.

Articolul 2 Prețul

- 2.1. Prețul total al vânzării imobilului este în sumă de **356.750 (treisutecincizeci și șase mii șaptesutecincizeci) LEI** – reprezentând echivalentul sumei de **72.500 (șaptezeci și două mii cincisute) EUR** calculat la cursul BNR de astăzi, de 4,9207 lei/1Eur - care se va achita astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act, prin virament bancar în contul Vânzătorului nr. RO85BTRL00401201L57382XX deschis la Banca Transilvania SA.

Cursul BNR al EUR din data de 16.03.2023 avut în vedere pentru calculul taxelor este de 4,9207 lei/1 EUR.

Având în vedere că, în baza art. 1497 din Codul Civil plata se consideră a fi făcută în momentul creditării contului Vânzătorului, părțile convin ca în cazul necreditării, până la data de 21.03.2023 a contului Vânzătorului cu suma de 356.750 (treisutecincizeci și șase mii șaptesutecincizeci) LEI, reprezentând întregul preț al vânzării, Vânzătorul să declare rezoluțiunea contractului fără notificare sau punerea



în întârziere, înțelegând prin aceasta să instituie un pact comisoriu conform art. 1553 din Codul Civil. Invocarea pactului comisoriu se va face numai de către Vânzător în baza unei declarații unilaterale din care să rezulte neplata prețului. Anterior declarației Vânzătorul îl va notifica pe Cumpărător la adresa imobilului indicată prin prezentul act să se prezinte la notar și să facă dovada achitării prețului devenit scadent. În cazul neprezentării sau a prezentării acestuia fără dovada achitării Vânzătorul va face o declarație prin care va menționa că nu a primit prețul devenit scadent și va invoca rezoluțiunea contractului, respectiv intervenirea pactului comisoriu. Declarația pentru invocarea pactului comisoriu va fi comunicată Cumpărătorului. Conform art. 1326 alin. 3 Cod Civil comunicarea produce efecte, din momentul ajungerii la destinatar, chiar dacă acesta nu a luat la cunoștință de ea din motive care nu-i sunt imputabile. În baza declarației de invocare a rezoluțiunii și a dovezilor de comunicare a acesteia notarul va întocmi o încheiere de certificare prin care constată intervenirea pactului comisoriu.

Conform art. 1523 din Codul Civil Cumpărătorul este de drept în întârziere prin ajungerea la termenul de plată a prețului, nefiind necesară punerea în întârziere.

Plata este prezumată a fi făcută cu ordinul de plată semnat de debitor și vizat de bancă, conform art. 1504 din Codul Civil, iar potrivit alin. 2 al aceluiași articol, Cumpărătorul are oricând dreptul să solicite instituției de credit confirmarea în scris a efectuării plății prin virament, confirmare care face dovada plății prețului, iar conform paragrafului de mai sus Cumpărătorul va face dovada plății prețului cu extras de cont din contul său din care să rezulte debitarea contului cu contravaloarea prețului sau cu foaie de vărsământ.

- 2.2. Părțile declară că prețul este sincer și serios și li s-au adus la cunoștință prevederile art. 1660, alin (2) și 1665 din Codul Civil care prevede că vânzarea este anulabilă când prețul este disproporționat față de valoarea bunului, astfel încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la vânzarea bunului.
- 2.3. Părțile declară că au cunoștință de prevederile art. 9 din Legea 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și că prețul de vânzare arătat în acest Contract este cel real. De asemenea, Părțile declară că au luat la cunoștință de prevederile Legii 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declară pe proprie răspundere că nu au procedat la încheierea niciunui înscris ascuns care să aibă ca obiect prezenta locuință, iar prețul declarat în prezentul act, este prețul real al imobilului fiind stabilit de părți fără nicio implicare din partea notarului.
- 2.4. Părțile declară că prețul a fost stabilit prin negocierea lor directă, de starea imobilului de configurația acestuia, în raport de prețul pieței având în vedere cererea și oferta și fără nicio ingerență din partea notarului.

Articolul 3 Transferul dreptului de proprietate și predarea posesiei și folosinței imobilului

- 3.1. Dreptul de proprietate asupra imobilului, cu toate atributele sale, se transferă Cumpărătorului astăzi data încheierii și autentificării prezentului act, conform art. 1674 Cod Civil, fără nicio altă formalitate.
- 3.2. Împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului se transmite și dreptul asupra tot ceea ce se unește cu bunul sau se încorporează în acesta, precum și toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut Vânzătorului, conform art. 1673 alin. 2 Cod Civil.
- 3.3. Obligația Vânzătorului de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilului o implică și pe aceea de a preda bunul precum și pe aceea de a preda înscrisurile necesare efectuării înscrierii în Cartea Funciară, conform art. 1483 Cod Civil.
- 3.4. Imobilul ce face obiectul prezentului act a fost dobândit inițial de către Neumann Adriana prin restituire în baza prevederilor Art. 11, 15 și 25 a Legii nr. 10/2001 și respectiv a Legii nr. 165/2013, conform Dispoziției nr. 2018/05.10.2021 eliberată de Primarul municipiului Bacău, fiind închiriat la data restituirii către numita Soiman Paula-Lavinia, conform contractului de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință naționalizată înregistrat la nr. 146496 din 26.11.2019, încheiat între aceasta și Primăria Municipiului Bacău, termenul acestuia fiind ulterior prelungit până la data de 17.03.2026 prin actul adițional nr. 120709/18.03.2021. Ulterior, între numita Neumann Adriana și chiriașa Soiman Paula Lavinia s-a încheiat Tranzacția din data de 11.10.2022 având ca obiect dreptul de folosință asupra locuinței ce face obiectul prezentului act, conform căreia locuința rămâne în folosința utilă, netulburată și gratuită a chiriei până la data de 01.09.2023, sub obligația acesteia de a suporta contravaloarea utilităților aferente perioadei în care folosește imobilul



și s-a obligat să-l elibereze la data de 01.09.2023 sub sancțiunea suportării de daune în cuantum de 5.000 (cincimii) Eur.

Vânzătorul de obligă să predea imobilul Cumparatorului, la data de 05.09.2023 conform art. 1685 și art. 1686 Cod Civil, cu toate accesoriile sale, cu tot ceea ce este necesar pentru o exercitare liberă și neîngrădită a posesiei asupra sa, precum și cu tot ceea ce este destinat folosinței sale perpetue.

În cazul refuzului de predare a imobilului, în temeiul Art 1041 Cod Procedură Civilă Cumpărătorul va solicita instanței să dispună evacuarea ocupantului acestuia, respectiv a numitei Șoiman Paula Lavinia și suportarea de către aceasta de daune în cuantum de 5.000 (cincimii) Eur.

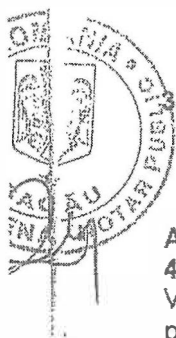
3.5. Imobilul se preda Cumparatorului în starea în care se afla în momentul vizionării și liber de orice sarcini sau servituți. În momentul preluării Imobilului, Cumparatorul are obligația să verifice starea acestuia potrivit uzanțelor și, în cazul în care, constata vicii aparente să-l informeze pe Vânzător

Articolul 4 Declarațiile, garanțiile și obligațiile Părților

4.1. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Vânzătorului

Vânzătorul declară și garantează în mod expres și irevocabil, în deplină cunoștință de cauză a prevederilor Art. 326 din Codul Penal, următoarele:

- 4.1.1. Este proprietarul exclusiv și deplin drept al imobilului, pe care l-a dobândit cu bună credință și în conformitate cu reglementările legale aplicabile, în regim de bun propriu, nefiind căsătorit la data dobândirii, prin cumpărare de la numita Neumann Adriana, conform contractului de vânzare autenticat sub nr.197/03.03.2023 de notarul public Vasilache Mihaela Ștefana din mun.Bacău. Anterior, imobilul a fost dobândit de fosta proprietară prin restituirea imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România în baza prevederilor Art.11, 15 și 25 a Legii nr.10/2001 și respectiv a Legii nr.165/2013, conform Dispoziției nr.2018/05.10.2021 eliberată de Primarul municipiului Bacău, așa cum reiese din actul anterior menționat.
- 4.1.2. Imobilul nu a fost înstrăinat, naționalizat și nu face obiectul vreunei proceduri de expropriere, este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă și din Extrasele de Carte Funciară numărul 25519 și 25795/16.03.2023 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. Imobilul nu este ocupat sau folosit în orice alt mod de o terță persoană, indiferent dacă această folosință sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, cu excepția dreptului de folosință utilă, netulburată și gratuită, până la data de 01.09.2023, în favoarea numitei Șoiman Paula Lavinia, conform Tranzacției din data de 11.10.2022, nu există încheiată nicio promisiune (unilaterală sau bilaterală) de vânzare/instrăinare, inclusiv opțiuni de cumpărare, opțiuni de închiriere sau privilegii legate asupra imobilului, acordate în favoarea terților, pact de preferință cu o terță persoană, contract de locațiune sau de folosință în legătură cu imobilul,;
- 4.1.3. Imobilul nu a fost vândut și nu s-a dispus de acesta în alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu și nu a fost adusa ca aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații
- 4.1.4. Declară că atât la data dobândirii cât și în prezent era și este necăsătorit.
- 4.1.5. Declară că nu este în stare de insolvență în înțelesul Legii nr.151/2015, iar actul nu se întocmește în fraudă creditorilor.
- 4.1.6. Vânzătorul declară că înțelege să vândă imobilul pentru prețul de 356.750 (treisutecincizecișasemii șaptesutecincizeci) LEI – reprezentând echivalentul sumei de 72.500 (șaptezecișidouămii cincisute) EUR calculat la cursul BNR de astăzi, de 4,9207 lei/1Eur - pe care este de acord să îi primească în modalitatea și la termenele indicate la art. 2, pct.2.1 din prezentul act.
- 4.1.7. Vânzătorul declară ca renunță în mod expres la beneficiul intabulării în Cartea Funciara a ipotecii legale pentru garantarea plății restului de pret datorat, prevăzut în favoarea lui de art.2386, pct.1 din Codul Civil.
- 4.1.8. Declară că locuința ce face obiectul prezentului act se află în folosința chiriașei Șoiman Paula-Lavinia până la data de 01.09.2023, aceasta având obligația de a suporta contravaloarea utilităților aferente perioadei în care folosește locuința.
- 4.1.9. Toate impozitele și taxele de orice natură referitoare la locuință, precum și toate obligațiile fiscale locale datorate autorității administrației publice locale au fost achitate la zi de



Vânzător, în conformitate cu Certificatul de Atestare Fiscală nr.55033/16.03.2023 emis de municipiul Bacău – Direcția Economică.

- 4.1.10. Declară că deține certificat de performanță energetică a clădirii nr.0176/11.02.2023 întocmit de auditor energetic ing. Radu Gheorghe Nicolae din care rezultă că locuința este încadrată în clasa energetică „F”. Pentru anexă nu este necesară întocmirea certificatului de performanță energetică întrucât are o suprafață utilă mai mică de 50 m.p. și se încadrează în prevederile art.8 lit. e) din Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, modificată și completată cu Legea 159/2013.
- 4.1.11. Se angajează în mod expres și irevocabil să garanteze și să răspundă pe Cumpărător în caz de evicțiune, totală sau parțială, cu privire la locuința sau orice parte a acesteia, evicțiune provenită din fapta proprie sau din faptele unui terț, precum și pentru existența sarcinilor asupra imobilului, conform art. 1695 din Codul Civil și în baza altor prevederi relevante ale legislației române. Conform art. 1695 din Codul Civil Vânzătorul este obligat să-l garanteze pe Cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului. Vânzătorul declară că i s-a adus la cunoștință faptul că în cazul în care Cumpărătorul ar fi evins – ar fi împiedicat total sau parțial în stăpânirea bunului -, acesta din urmă ar putea solicita rezoluțiunea contractului, Vânzătorul fiind obligat să restituie întregul preț primit și să plătească și daune interese, reprezentând cheltuieli pentru perfectarea contractului și orice alte cheltuieli ar fi fost făcute cu locuința până la data rezoluțiunii. În situația în care evicțiunea este parțială și nu atrage daune interese, Vânzătorul trebuie să restituie Cumpărătorului o parte din preț proporțional cu valoarea părții de care a fost evins și dacă este cazul, să plătească și daune interese.
- 4.1.12. Declară că nu există vicii care să afecteze sau să poată afecta locuința sau părți din aceasta și garantează pe Cumpărător împotriva viciilor ascunse în conformitate cu art. 1707-1715 din Codul Civil și se obligă să remedieze de îndată toate viciile ascunse care fac locuința impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, Cumpărătorul nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Este ascuns acel viciu care la data predării nu putea fi descoperit fără asistență de specialitate de către un cumpărător prudent și diligent.
- 4.1.13. Declară că pentru locuința ce face obiectul prezentului act este încheiată la data de 07.02.2023 poliță de asigurare obligatorie Seria: Ra-059, Nr.00185087935, având termen de valabilitate până la data de 11.02.2024 pe care o predă Cumpărătorului.
- 4.1.14. Declară că i s-a adus la cunoștință prevederile art.239 Cod Penal conform cărora se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă fapta debitorului de a înșelă, ascunde, deteriora sau distruge în tot sau în parte valori ori bunuri din patrimoniul său ori de a invoca acte sau datorii fictive în scopul fraudării creditorilor.
- 4.1.15. Amplasamentul, dimensiunile și configurația imobilului ce face obiectul prezentului act este cea din documentația cadastrală depusă pentru întocmirea prezentului act.
- 4.1.16. La data semnării, încheierea și executarea prezentului Contract de către Vânzător nu încalcă prevederile niciunor hotărâri judecătorești, ordonanțe, decizii, ordine ale unei autorități publice administrative (de ex., de o autoritate publică centrală sau locală) de care Vânzătorul are cunoștință.
- 4.1.17. Vânzătorul declară că nu există litigii în desfășurare, dispute, acțiuni, investigații sau alte proceduri legale împotriva Vânzătorului în legătură cu imobilul sau orice parte a acestuia, iar Vânzătorul nu are cunoștință, în urma unor investigații diligente, despre vreo amenințare sau cerere din partea vreunui terț cu privire la cele menționate anterior.
- 4.1.18. Vânzătorul declară că nu există limitări sau restricții de nicio natură cu privire la locuința ca rezultat al activității sau în legătură cu activitatea desfășurată de vreo autoritate sau un terț ce ar putea conduce la o restrângere a dreptului de proprietate asupra imobilului și/sau a oricărui dezmembrământ al drepturilor de proprietate.
- 4.1.19. Nu există nicio altă convenție referitoare la coproprietate ce poate afecta întregul locuință sau orice parte din acesta.
- 4.1.20. Vânzătorul este de acord cu intabularea în cartea funciara, a dreptului de proprietate dobândit de către Cumpărător asupra imobilului, în temeiul prezentului act.
- 4.2. **Declarațiile, garanțiile și obligațiile Cumpărătorului prin asociat unic și administrator**
- 4.2.1. Declara că înțelege să cumpere imobilul descris mai sus pentru prețul declarat de 356.750 (treisutecincizeci și șase mii șapte sute cincizeci) LEI – reprezentând echivalentul sumei de 72.500 (șaptezeci și două mii cincisute) EUR calculat la cursul BNR de astăzi, de 4,9207 lei/1Eur - pe care se obligă să-l achite în modalitatea și la termenele indicate la art. 2, pct.2.1



din prezentul act, are cunoștință și este de acord cu pactul comisoriu în situația necreditării contului Vânzătorului cu c/val restului de preț, cunoaște situația faptică și juridică a imobilului și îl dobândește în condițiile menționate mai sus, fără a scuti pe Vânzător de garanția de evicțiune asumată prin prezentul contract.

4.2.2. *Declară că societatea nu este în stare de reorganizare sau insolvență, nu s-a inițiat nicio procedură de declanșare a insolvenței, nu există creditori cu creanțe scadente și neonorate, care ar putea să ceară declanșarea procedurii insolvenței, inclusiv datorii către organele fiscale și nu are cunoștință de vreo cauză care ar putea duce la declanșarea procedurii insolvenței.*

4.2.3. *Are cunoștință că terenul aferent imobilului ce face obiectul prezentului act este proprietatea Municipiului Bacău – domeniul privat și nu face obiectul prezentului act și este de acord să dobândească imobilul în aceste condiții.*

4.2.4. *Are cunoștință că locuința ce face obiectul prezentului act se află în folosința chiriei Șoiman Paula-Lavinia până la data de 01.09.2023, aceasta având obligația de a suporta contravaloarea utilităților aferente perioadei în care folosește imobilul, este de acord să dobândească imobilul în aceste condiții.*

4.2.5. *Se obligă să încheie o nouă poliță de asigurare la valoarea de cumpărare a imobilului.*

4.2.6. *Îs-a adus la cunoștință și obligativitatea de a înscrie, imobilul dobândit prin prezentul act, în evidențele fiscale ale unității administrativ teritoriale competente, în termen de 30 de zile de la data încheierii și autentificării prezentului act.*

4.2.7. *Are cunoștință de faptul că imediat după preluarea imobilului trebuie să constate starea acestuia potrivit uzanțelor, conform art.1690 alin (2) din Codul Civil și să-l informeze pe vânzător despre existența eventualelor vicii, în lipsa acestei informări considerându-se că vânzătorul și-a executat obligația de predare a imobilului în starea de fapt constatată la data la care părțile au convenit vânzarea imobilului.*

4.2.8. *Are cunoștință ca situația faptică și juridică a imobilului este cea descrisă mai sus de Vânzător, că a inspectat și verificat, sau a avut posibilitatea să efectueze aceste verificări, atât cu privire la situația de drept, cât și în fapt cu privire la imobil, și are certitudinea amplasamentului și configurației acestuia, este de acord să dobândească imobilul în aceste condiții. Totodată declară că a verificat starea în care se afla imobilul la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse, pe care vânzătorul ar fi avut obligația să le remedieze de îndată, vicii care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.*

4.2.9. *Declară că i s-au predat de către Vânzător, actele de proprietate ale imobilului și toate documentele deținute de către acesta cu privire la proprietatea și folosința imobilului, inclusiv certificatul energetic, așa cum prevede art.1686 al.2 din Codul Civil.*

4.2.10. *Declară că a primit documentația cadastrală a imobilului și confirmă că situația faptică a imobilului, amplasarea și configurația acestuia din teren, este identică cu cea din documentația cadastrală.*

Articolul 5. Prevederi finale

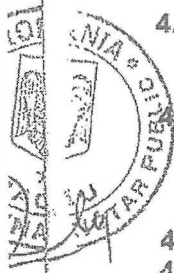
5.1. Declarații comune ale părților

5.1.1. *Părțile, de comun acord, se obligă să încheie o poliță de asigurare a imobilului pentru o valoare de 100.000 (unasutămii) EUR, a cărei costuri vor fi suportate de către ambele părți în cote egale și care va fi valabilă începând cu data de 18 martie 2023.*

5.1.2. *Părțile declară că au negociat cu bună credință toate clauzele prezentului contract și acesta reprezintă rezultatul negocierii lor, fiind de acord în întregime cu clauzele prezentului contract.*

5.1.3. *Părțile arată că au luat cunoștință de întreaga documentație depusă pentru semnarea prezentului contract respectiv acte de proprietate, documentație cadastrală, certificat de atestare fiscală, certificat energetic și extras de carte funciară și au fost asumate de către acestea.*

5.1.4. *Părțile declară că au stabilit prețul imobilului în funcție de cerere și ofertă, de situarea acestuia, de starea și configurația lui, prețul declarat fiind real, sincer și serios și au semnat prezentul contract nefiind într-o stare de necesitate de care să profite cealaltă parte în sensul art. 1218 Cod Civil, iar prestațiile reciproce sunt echivalente nu au profitat de starea de nevoie, de lipsă de experiență, ori de lipsa de cunoștință a unei părți pentru a stipula în favoarea celeilalte o prestație de o valoare considerabil mai mare fata de prestația primită în sensul art. 1221 Cod Civil.*



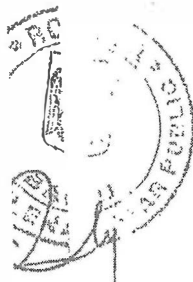
- 5.1.5. Părților li s-a atras atenția asupra prevederilor Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, conform cărora sunt interzise plățile în numerar mai mari de 50.000 (cincizeci mii) LEI între persoane fizice, iar când una dintre părți este persoană juridică sau persoană fizică autorizată sunt interzise plățile în numerar mai mari de 10.000 (zece mii) LEI.
- 5.1.6. Părțile declară că au capacitate deplină pentru încheierea prezentului contract și exprimă consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu se află în eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia, ori asupra unei norme juridice determinate pentru încheierea contractului. Toate declarațiile făcute cu ocazia autentificării contractului corespund în întregime adevărului și cu ocazia autentificării acestuia nu au omis să prezinte nicio informație sau document de natura să schimbe natura contractului sau elemente ale acestuia ori să altereze, în orice fel, percepția notarului asupra naturii contractului, sau asupra efectelor pe care părțile au dorit să le producă. Declară că li s-au explicat toți termenii contractuali de către notar și după lămuririle date au fost de acord să încheie prezentul contract în termenii și condițiile descrise mai sus.
- 5.1.7. Vânzătorul și Cumpărătorul declară că au 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 au consimțit ca angajații instituțiilor/socetăților/organelor de mai sus, să prelucreze și să stocheze în condiții de siguranță datele lor cu caracter personal care vor fi transmise în scopul realizării prezentului act.
- 5.2. Publicitate imobiliară**
- 5.2.1. Conform art. 35 al Legii nr. 7/1996, republicată și art.888 din Codul Civil, Notarul public va înregistra în Cartea Funciară dreptul de proprietate dobândit prin acest Contract, precum și celelalte drepturi constituite. Fiecare Parte va acorda celeilalte Părți susținerea necesară și va semna la cererea celeilalte Părți orice document necesar în vederea înregistrării acestui Contract.
- 5.3. Cheltuieli și alte dispoziții**
- 5.3.1. Imobilul este evaluat, conform studiului de piață întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău, la suma de 59.039 (cincizecișinouămiltrezeșinouă) EUR.
- 5.3.2. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului Contract vor fi suportate de către Cumpărător.
- 5.3.3. Părțile se angajează să depună toate eforturile pentru soluționarea amiabilă a oricărei dispute care poate surveni în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract, iar în cazul în care nu ajung la nicio înțelegere, conflictele dintre ele sunt de competența instanțelor de judecată.
- 5.3.4. Părțile declară sub sancțiunea art. 326 Cod Penal că cele arătate în cuprinsul actului corespund realității, au citit conținutul prezentului contract, cu care sunt de acord, aceasta fiind voința lor nevicată și au semnat toate exemplarele.
- 5.3.5. Nulitatea, caducitatea sau anularea unei clauze din prezentul contract nu atrage nulitatea, caducitatea sau anularea întregului act.
- 5.3.6. Noi părțile ne asumăm obligația de a comunica organelor financiare în termen de treizeci de zile schimbarea titularilor dreptului de proprietate asupra imobilului.
- 5.3.7. 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, jud. Bacău.

VÂNZĂTOR,
CREȚU EMANUELA
S.S.



CUMPĂRĂTOR,
GAVRILIU OANA-CRISTINA
în calitate de asociat unic
și administrator la
ATELIER CRISCAKES SRL
S.S.

~ Urmează autentificarea ~



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

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 518

Data : 16 martie 2023

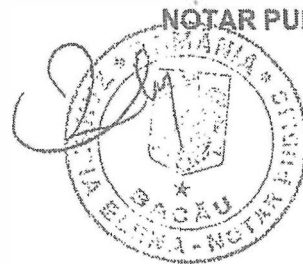
În fața mea, **ZAHARIA ELENA** notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
CREȚU EMANUELA, cetățean român, l. _____, cu domiciliul în sat. _____,
nr. _____ com. Săndulenii, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria _____
nr. _____ eliberată de SPCLEP Onești, în nume propriu
GAVRILIU OANA-CRISTINA, cetățean român, CNP _____, cu domiciliul în
Bacău, str. _____, județul Bacău, identificată cu cartea de identitate seria _____, numărul
_____ eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de **asociat unic și administrator la**
ATELIER CRISCAKES SRL, cu sediul în mun. Bacău, str. Sploului, nr. 1D, jud. Bacău, număr de
ordine în Registrul Comerțului J4/1348/2016, CUI 36698339, care după ce au citit actul, au declarat
că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea
prezentului înscris și au 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.

Impozit: 10.703 lei conform chitanței nr. 83/16.03.2023 emisă de acest birou notarial.
S-a calculat taxă de întabulare în sumă de 1.784 lei, care s-a achitat cf. chitanței nr.419934/16.03.2023 eliberată de acest
birou notarial.
S-a perceput onorariul în sumă de 3.500 lei la care se adaugă TVA în sumă de 665 lei, cf. bonului fiscal din data 16
16.03.2023 eliberat de acest birou notarial.
cca

NOTAR PUBLIC,
ZAHARIA ELENA
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare din care 1 (un) exemplar a rămas în
arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru Vânzător și 2 (două) exemplare pentru Cumpărător
de Zaharia Elena notar public, astăzi, data autentificării actului, au aceeași forță probantă ca
originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

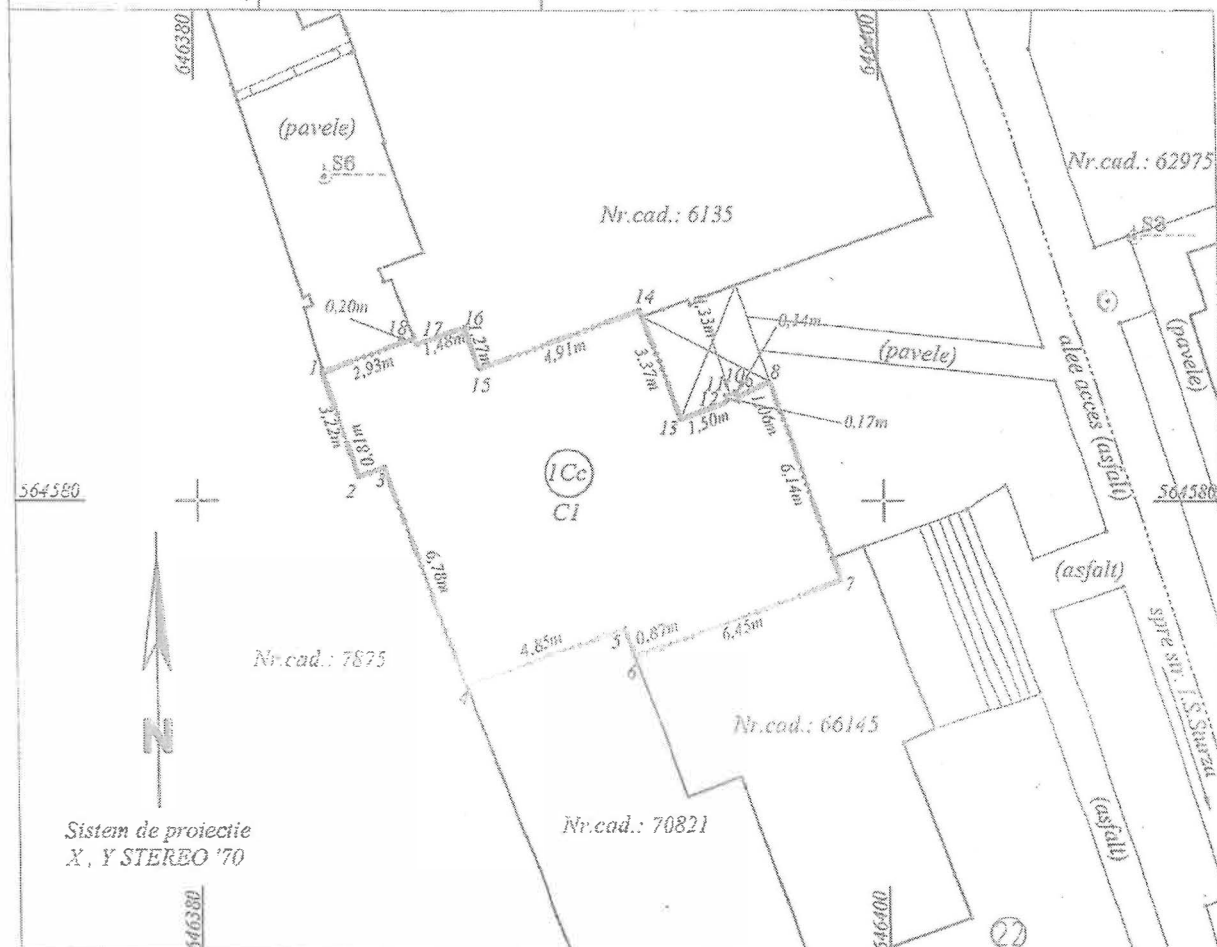
S2

Anexa 1.35

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
	101	Mun. Bacau, Str. Ionita Sandu Sturza, Nr. 22, Jud. Bacau

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
S5	BACAU



Sistem de proiectie
X, Y STEREO '70

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	101	Teren intravilan delimitat de proiectia la sol a constructiei C1 (Locuinta)
Total		101 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CL	101	Locuinta compusa din 2 camere, 2 holuri, o baie, o bucatarie si o debara regim de inaltim P, edificat in anul 1930, supraf. const. desfas. 101mp
Total		101 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 101m.p.

Suprafata din act = 53 m.p.

Executanti: SC GEO POINT EXPERT SRL Certificat de autorizare Seria RO-B-1 Nr. 4689 PR. Lucian Dragomirescu Certificat de autorizare Seria RO-B-1 Nr. 245 Conferinta de autorizare Seria RO-B-1 Nr. 245 documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila SRL. Data: mai.2012 - Romania	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data Stampila BCPI
--	---



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89560 Bacău

Nr. cerere 55243
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100168963000



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str IONITA SANDU STURZA, Nr. 22, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89560	101	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 89560-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12191 / 01/02/2023		
Act Administrativ nr. Hotarare de Consiliu nr. 606, din 27/12/2022 emis de CL Bacau; Act Administrativ nr. certificat fiscal nr. 90601, din 12/01/2023 emis de Primaria Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

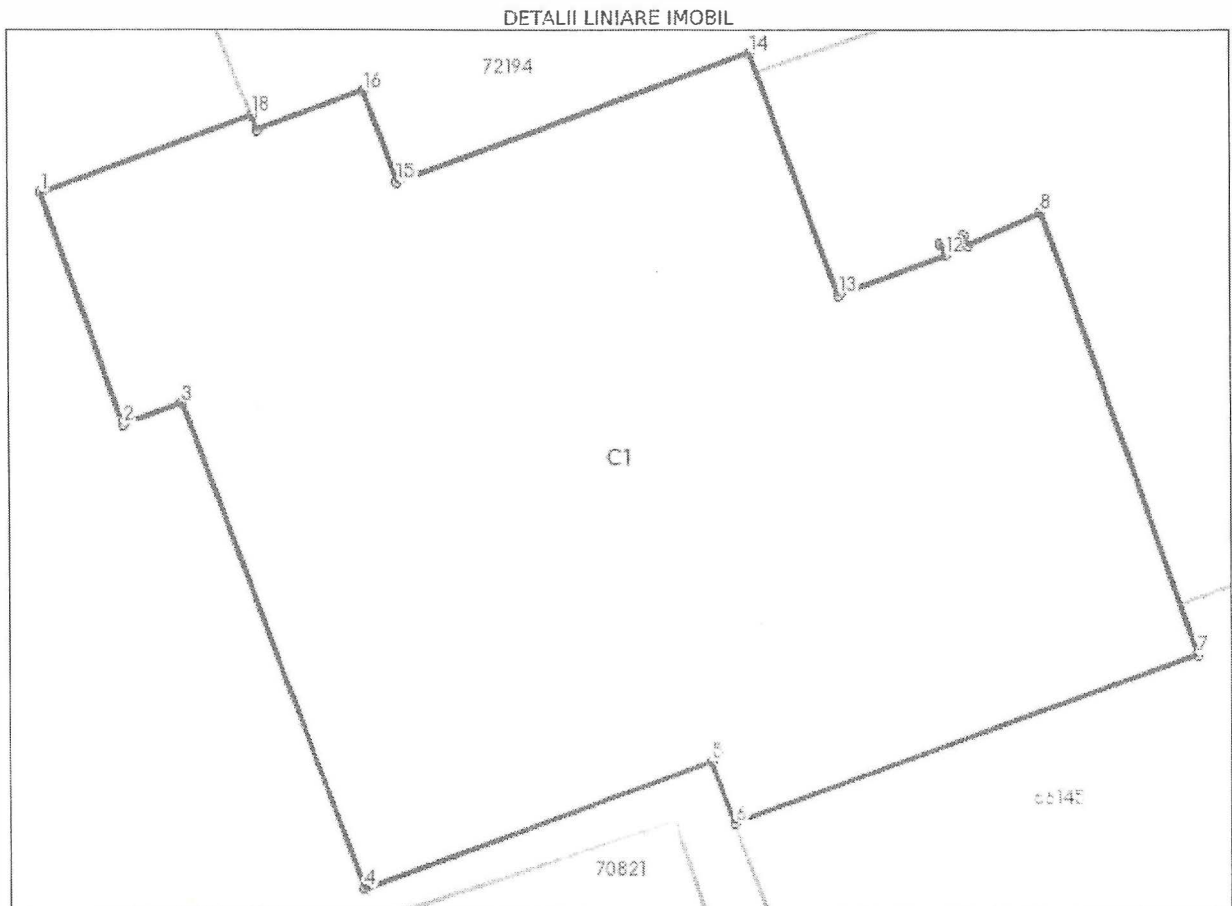


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89560	101	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	101	-	-	-	Teren intravilan (proprietatea Municipiului Bacău - domeniu privat) delimitat de proiecția la sol a construcției C1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.22
2	3	0.815
3	4	6.78
4	5	4.85
5	6	0.87

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
6	7	6.447
7	8	6.137
8	9	1.056
9	10	0.138
10	11	0.328
11	12	0.168
12	13	1.496
13	14	3.37
14	15	4.91
15	16	1.27
16	17	1.48
17	18	0.2
18	1	2.93

** 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, 10:40

[illegible] Springer

Prezentare generală

Descriptives

AGENTA IMOBILIARĂ CRESTINHOE BACĂU. Se oferă o șiră variată de terenuri de construcție, situat într-o zonă rezidențială pe Strada Cămin
Terenul este potrivit în toate aspectele
Imobilul dispune de zerbură de cel puțin de două generații. Regimul maxim de înălțime admis fiind de 10
Prețul este negociabil.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Accedi subito al tuo account su [www.italiani.it](#)

✱ **Justifică-mă despre amatori similare**

Particularități



storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Anunțuri imobiliare ▼ Cumpara ▼ Creditare

[Găsește-mă](#) [Adaugă anunț](#)

Santa IACOB
Agent
0722 881 234

Teren intravilan, str. Oituz, zonă centrală a mun. Bacau

136 ZOO €

Pentru mai multe detalii:

[Pentru mai multe detalii](#)

[Folosește calculatorul de evaluare](#)

[Raportare](#)

39

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

451 terenuri de vânzare în România, București, Cluj Napoca, Timișoara, Iași, Brașov

storia

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

Contul meu

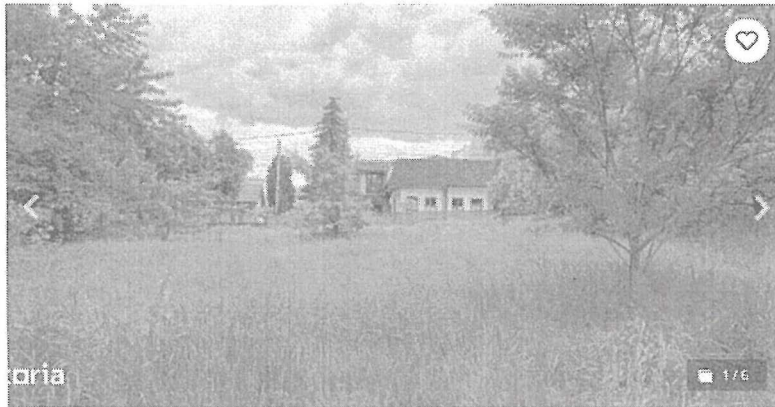
Adaugă anu



Lufu & Cristian S.R.L. Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

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



Cloșea Daniel
Agenție
0744 812 500

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

110+233

Administrația Județeană de Evidență a Terenurilor
Online Serviciu S.R.L. Informații mai multe

Teren Intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala

320 €

451 terenuri de vânzare în România, București, Cluj Napoca, Timișoara, Iași, Brașov

Serbanesti Bacău

370 mp

320 €



Lufu & Cristian S.R.L. Arată toate anunțurile

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:

- Suprafața teren: 370 mp
- Destinație: intravilan, potrivit pentru construcția unei locuințe
- Localizare: strada Decebal, o zonă bine cunoscută din 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 construcția 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

Proiect de construcție

electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

asfaltat

40

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

