



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 373 DIN 31.10.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial situat în municipiul Bacău, strada Alexandru cel Bun nr. 4, în suprafață de 9,00 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:

- Adresa doamnei Ivașc Mariana înregistrată cu nr.121586/07.03.2024 la Primaria Municipiului Bacău prin care solicita cumpararea terenului aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, strada Alexandru cel Bun nr.4, în suprafață de 9,00 mp ;
- Procesul Verbal nr.186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza HCL nr.65 din 26.02.2021
- Referatul nr. 194879 din 07.10.2024 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, strada Alexandru cel Bun nr.4, în suprafață de 9,00 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 197782/ 16.10.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 197786/1 din 16.10.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 197786/2 din 16.10.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 401/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 371/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 478/29.10.2024 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 9,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Alexandru cel Bun nr. 4, având CF nr.82320, nr. cadastral 82320, teren ocupat de o construcție-extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei Ivașc Mariana.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 125 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 9,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Alexandru cel Bun nr. 4, având CF nr.82320, nr. cadastral 82320, 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 2.592,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii

Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR- SC ADEVAL EXPERT SRL, ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HCL NR. 373 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE nr. 125 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 9,00 mp, situat în municipiul Bacău, str.Alexandru cel Bun nr.4, având CF nr.82320, nr.cadastral 82320

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



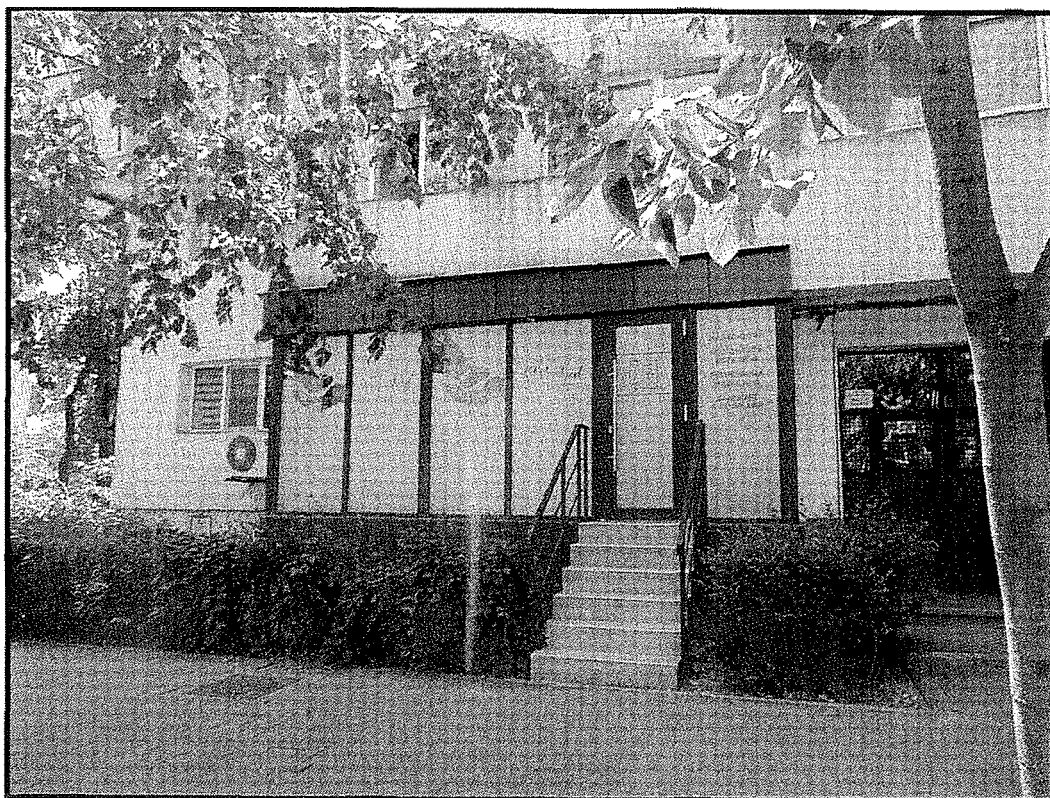
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 125/ 16.07.2024



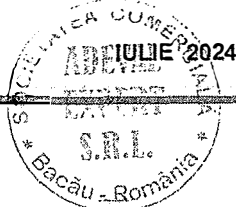
RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 4,
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. Alexandru cel Bun, nr. 4, jud. Bacau, in suprafata de 9,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 213/31.05.2023 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 55244/03.06.2024, avand nr. cadastral 82320. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Ivasc Mariana, conform Contractului de concesiune nr.69023/07.07.2007.

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

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

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

Rezultatul evaluarii

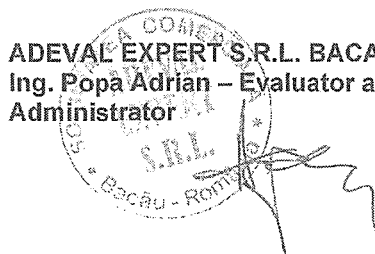
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 17.06.2024 este :

V_{teren} – 9,00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 4 = 12.900,00 lei, respectiv
V_{teren} – 9,00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 4 = 2.592,00 euro (288,00 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



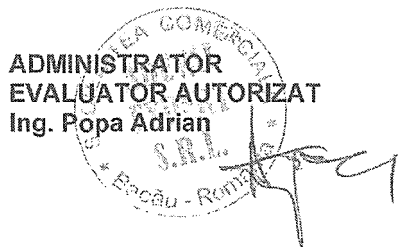
CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>). 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. Alexandru cel Bun, nr. 4, in suprafata de 9,00 mp, avand nr. cadastral 82320 si CF 82320, conform extras de carte funciara nr. cerere 55244/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 213/31.05.2023.

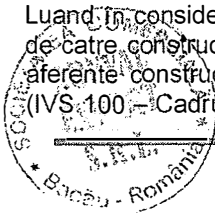
La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 9,00 mp este concesionata de Municipiului Bacau catre D-na Ivasc Mariana, conform Contractului de concesiune nr.69023/07.07.2007. Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă),



la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 213/31.05.2023;
- Contract de concesiune nr.69023/07.07.2007;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55244/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 82320;

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica 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 si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie 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 informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat 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 și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 82320 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. Declarația 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 – Abordari si 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 cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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. Alexandru cel Bun, nr. 4, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 213/31.05.2023;
- Contract de concesiune nr.69023/07.07.2007;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55244/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 82320;

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

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



Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, pe str. Alexandru cel Bun, în apropierea supermarketurilor "Adriatica" și "Mega Image". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacău, respectiv zona strazilor 9 Mai-Alexandru cel Bun-I.L. Caragiale.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 213/31.05.2023 și extrasul CF nr. cerere 55244/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacău, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55244/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteza de lucru ca acesta există și este în vigoare.

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

- HCL nr. 213/31.05.2023;
- Contract de concesiune nr.69023/07.07.2007;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55244/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 82320;

La data evaluării terenul este concesionat către D-na Ivasc Mariana.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, pe str. Alexandru cel Bun, în apropierea supermarketurilor "Adriatica" și "Mega Image". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Alexandru cel Bun fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 82320, CF 82320, cu categoria de folosință curți constructii, în suprafața de 9,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Alexandru cel Bun, nr. 4, jud. Bacău.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, str. Alexandru cel Bun și str. I.L. Caragiale;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

Zonă de referință: zonă A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 9,00 mp, avand nr. cadastral 82320, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasat in Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 4, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere spatiu comercial aflat in proprietatea D-nei Ivasc Mariana, conform extras de carte funciara nr. cerere 55244/03.06.2024. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, pe str. Alexandru cel Bun, in apropierea supermarketurilor "Adriatica" si "Mega Image", avand acces direct din str. Alexandru cel Bun. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. Alexandru cel Bun;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: teren liber;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 9,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Alexandru cel Bun.

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 pieteficiente: 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 pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se

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

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

3.2. Cererea solvabila

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

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

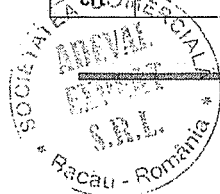
3.3. Oferta competitiva

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

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

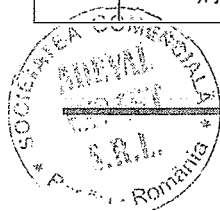
In tabelul de mai jos sunt prezentate terenuri intravilane categoria curti-constructii, situate in zona periferica, mediana si centrala a municipiului Bacau disponibile la vanzare, la data evaluarii.

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 4, jud. Bacau

1.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau	ultracentrala	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara	415,51	oferta de vanzare
2.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.	320,00	oferta de vanzare
3.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	299,50	oferta de vanzare
4.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. IL Caragiale, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata.	293,18	oferta de vanzare
5.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 1.440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.	319,00	oferta de vanzare
6.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona , acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate	250,00	oferta de vanzare
7.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona , dublu acces.	340,00	oferta de vanzare
8.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona .	250,00	oferta de vanzare
9.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.	298,50	oferta de vanzare
10.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	100,00	oferta de vanzare
11.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 4, jud. Bacau

16.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare
17.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare
18.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 760,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	131,00	oferta de vanzare
19.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 3333,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	287,00	oferta de vanzare
20.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Buciumului(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 1300,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, dubla deschidere.	296,00	oferta de vanzare
21.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.22 Decembrie(zona Mioritei-Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 1175,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dubla deschidere.	298,00	oferta de vanzare
22.	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Stefan cel Mare(zona Lidl-Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 4240,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona,	210,00	oferta de vanzare

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

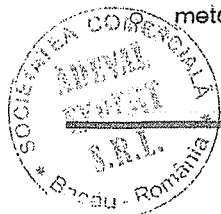
Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
- metoda comparatiei directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Soimului, zona centrala, in suprafata de 361,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 415,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. I.L. Caragiale, in suprafata de 440,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, bransat la rețeaua de apa si energie electrica, este la vanzare la data evaluarii cu 293,18 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Decebal, zona Banca Nationala, in suprafata de 370,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 320,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 2 au fost ajustate cu un procent de $\pm 10\% \div 15\%$ fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de $3\% \div 5\%$, acestea fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, 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 ajustările 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 ajustările 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} – 9,00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 4 = 12.900,00 lei, respectiv
V_{teren} – 9,00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 4 = 2.592,00 euro (288,00 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 parțiale 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. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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



EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR.ALEXANDRU CEL BUN, NR.4, JUD.BACAU, N.C. 82320, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str.Alexandru cel Bun, nr.4, jud.Bacau	Mun.Bacau, str.Soimului, jud. Bacau	Mun.Bacau, str.I.L.Caragiale, jud. Bacau	Mun.Bacau, str.Decebal(zona Banca Nationala), jud. Bacau
Numar cadastral	82320			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.olx.ro	www.storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	129,000.00	118,400.00
Pret ofertat (euro/mp)		415.51	293.18	320.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-41.55	-29.32	-32.00
Pret ajustat (euro)		373.96	263.86	288.00
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)		373.96	263.86	288.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str.Alexandru cel Bun, nr.4, jud.Bacau	mai bun	mai slab	similar
Ajustare (%)		-15.00%	10.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-56.09	26.39	0.00
Suprafata teren (mp)	9,00	361.00	440.00	370.00
Ajustare		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-18.70	-13.19	-14.40
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 la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	bransament apa si energie electrica	utilitati in zona
Ajustare (%)		0.00%	3.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	7.92	14.40
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
Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	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		-74.79	21.11	0.00
Ajustare totala neta		-74.79	21.11	0.00
Ajustare totala bruta		74.79	47.50	28.80
Numar ajustari		2	3	2
A.T.B.: / pret de vanzare/oferta		0.180	0.162	0.090
PRET AJUSTAT		299.17	284.97	288.00
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			288.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 82320, S = 9 MP			12,900.00 lei	2,592.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 213 DIN 31.05.2023

**pentru 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 31.05.2023 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. 143428/ 11.05.2023 , 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 144264 din 12.05.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 144265/1 din 12.05.2023;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 144265/2 din 12.05.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.218/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.228/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.2, nr.160/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.3, nr.151/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr.269/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Procesul Verbal nr. 143426/ 11.05.2023, 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 cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.7, alin.2, 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 i completată ;
- Prevederile art.4 și art.6 alin.(1) din Hotărârea de Guvern 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat;
- 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 dispozițiilor 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, cu modificările și completările ulterioare, în sensul modificării următoarelor poziții:

a)poziția nr.407, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str.Florilor nr.34, Casă - 1cameră,

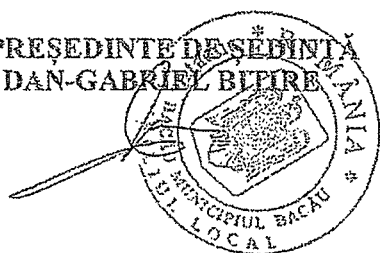


ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR.1
LA HOTĂRÂREA NR. 213 DIN 31.05.2023

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BÎRȘĂ

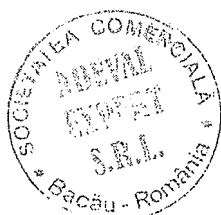


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GEN.AL MUN.BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Handwritten signature of Nicolae-Ovidiu Popovici.

Direcția Patrimoniu
Cristina BARDASU

Handwritten signature of Cristina Bardasă.



5

26

ROMÂNIA
Județul BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 6
LA HOTĂRÂREA NR. 213 DIN 31.05.2023



564500

564500

Nr cad 65237

UAT Bacău

100(C1)

UAT Bacău

Nr cerf 60865

564450

564450

567220

567240

Anexa 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62320	9	Loc. Bacău, Strada Alexandru cel Bun, nr. 4

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
62320	Bacău

Comp. Cod
Terit. mercat apartin
un. Bacău sunt
afect. RPV.

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

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	9	Imobil neîmprejmuit
Total		9	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	9	Balcon, Parter, Sd = 9 mp, edificat in 2021
Total		9	

Suprafata totala masurata a imobilului = 9 mp

Suprafata din act = 9 mp

Executant: Top Eval Cad SRL
Aut. Seria RO-B-J, Nr. 2003/2021
Executant: Marin Silviu Gheorghe
Aut. Seria RO-BC-F, Nr. 0038/2010

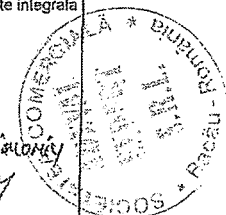
Confirm executarea masuratorilor la teren,
precizia si corectitudinea datelor cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

CERTIFICAT DE
DE
AUTORIZARE
Seria RO-B-J, Nr. 2003/2021
S.C. TOPEVAL CAD SRL
MARIN SILVIU GHEORGHE
Semnatura
Data: 08-05-2023

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

Semnatura
Data

07





MUNICIPIUL BACĂU

Str. Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

NR. 69023 DIN 07.07. 2017

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. COSMIN NECULA - PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

D-NA IVAȘC MARIANA, cu domiciliul in Sat Buda, Com. Corbita, judetul Vrancea, legitimata cu C.I. seria U.R., nr. 657510, C.N.P. 2630601390019, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 13(1) si art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicata, actualizata si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 184 din 29.05.2017, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, in suprafata de 9,00 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, **B-dul Alexandru cel Bun, nr. 4, sc. A, ap. 1, in scris in cartea funciara nr. 82320/UAT Bacau, avand numar cadastral 82320, conform planului de situatie ANEXA NR. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 184 din 29.05.2017.**

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru **REALIZAREA UNEI EXTINDERI BALCON LA FORMA, DIMENSIUNILE SI FINISAJELE BALCONULUI DE LA ETAJUL I, CU ACCES DIN EXTERIOR, CE VA AVEA DESTINATIA DE SPATIU COMERCIAL**, pe terenul aflat in imediata vecinatate a proprietatii concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 - Durata concesiunii este de **25 (douazecisicinci) ani**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv 07.07.2017

Art. 4 - Contractul de concesiune inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, respectiv 07.07.2042, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioada determinata, functie de legislatia in domeniu, cu acordul partilor.

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.5 - Redeventa concesiunii este de **657,08 (sasesutecincizecisi-sapte+08) lei/an**, reprezentand taxa anuala de concesiune.



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

Art. 6 - Redeventa se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau sau a legislatiei fiscale in vigoare, aplicabile la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 - Plata anuala a redeventei se poate face in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din cuantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 9 - Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

Art. 10 - Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

Art. 11 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 04.10.2017), garantia de concesiune in valoare de **657,08 lei RON** (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 12 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2017 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 13 - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 14 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 15 - Dupa perfectarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa faca demersurile necesare in vederea obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Art. 16 - Concesionarul este obligat sa realizeze lucrari de curatare, amenajare sau degajare, dupa caz, a amplasamentului si/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata executiei, odata cu incheierea lucrarilor de baza. Nerespectarea acestei clauze se sanctioneaza conform legislatiei in vigoare.

Art. 17 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate prin grija Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului din cadrul Politiei Locale a Municipiului Bacau pentru modul de respectare a prevederilor Autorizatiei de Construire si prin grija Compartimentului Evidenta Incasari Debite, pentru modul in care concesionarul isi respecta obligatiile legate de achitarea redeventei.

Art. 18 - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.



Art. 19 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau).

Art. 20 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 21 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum 1.000 lei RON/m.p.

Art. 22(1) - Concesionarul are obligatia sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data incheierii prezentului contract de concesionare a terenului.

(2) In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (1), concesionarea isi pierde valabilitatea.

Art. 23 - Concesionarul are obligatia de a executa integral lucrarile la obiectivul de investitii pana la termenul prevazut in autorizatie.

Art. 24 - Lucrarile de constructie autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute in autorizatia de construire si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor. Efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor este obligatorie pentru toate tipurile de constructii autorizate, inclusiv in situatia realizarii acestor lucrari in regie proprie. Receptia la terminarea lucrarilor se face cu participarea reprezentantului administratiei publice locale din cadrul Politiei Primariei Municipiului Bacau.

Art. 25 - Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuata receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 26 - Prezentul contract de concesionare inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se



va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul răsкупарării. În această situație de încetare a concesiunii, nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 27 - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur (terenul concesiionat), în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 28 - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, se face aplicabilitatea ART. 27.

Bunurile vor fi repartizate după cum urmează :

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesiionat în suprafața de **9,00 m.p.** – se vor reîntoarce în posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretenții asupra lucrărilor executate ;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a căror investiție a fost făcută de concesionar, altele decât cele inițiale pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti. În caz contrar, concesionarul își va ridica bunurile.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 29 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 30 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 31 - La terminarea completă a lucrărilor de construire, concesionarul este obligat să declare, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția realizată dar nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

IX. LITIGII

Art. 32 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

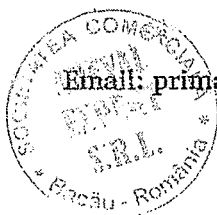
Art. 33 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUZE

Art. 34 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 35 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost



constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 36 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 37 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 38 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesionare.

Art. 39 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 40 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **B-dul Alexandru cel Bun, nr. 4**, cu suprafata de **9,00 m.p.**, s-a incheiat astazi 07.07.2007, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 4 (patru) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si trei exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL BACAU

prin

PRIMAR

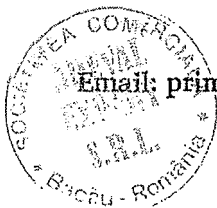
COSMIN NECULAS



CONCESIONAR,

IVAȘC MARIANA

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 82320 Bacău

Nr. cerere	55244
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168963097



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str ALEXANDRU CEL BUN, Nr. 4, Jud. Bacau

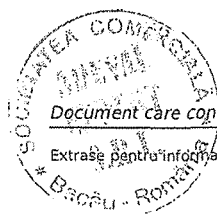
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	82320	9	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 82320-C1; Imobil neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17737 / 03/03/2016		
Act Administrativ nr. HCL NR.41, din 05/02/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau (ADRESA NR. 80032/23.02.2016 PRIMARIA MUN BACAU);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU, DOMENIUL PRIVAT	A1
53782 / 28/06/2023		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 213, din 31/05/2023 emis de Consiliul Local Bacău; Act Administrativ nr. adresa nr 155101, din 20/06/2023 emis de Municipiul Bacău;		
B2	Se actualizează informațiile tehnice cu privire la suprafața imobilului în sensul diminuării acesteia de la 15 mp la 9 mp;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
48409 / 14/07/2017		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIONARE NR. 69023, din 07/07/2017 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 de ani incepand cu 07.07.2017 pana la 07.07.2042 1) IVAȘC MARIANA OBSERVATII: ptr. suprafata de 9 mp	A1



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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

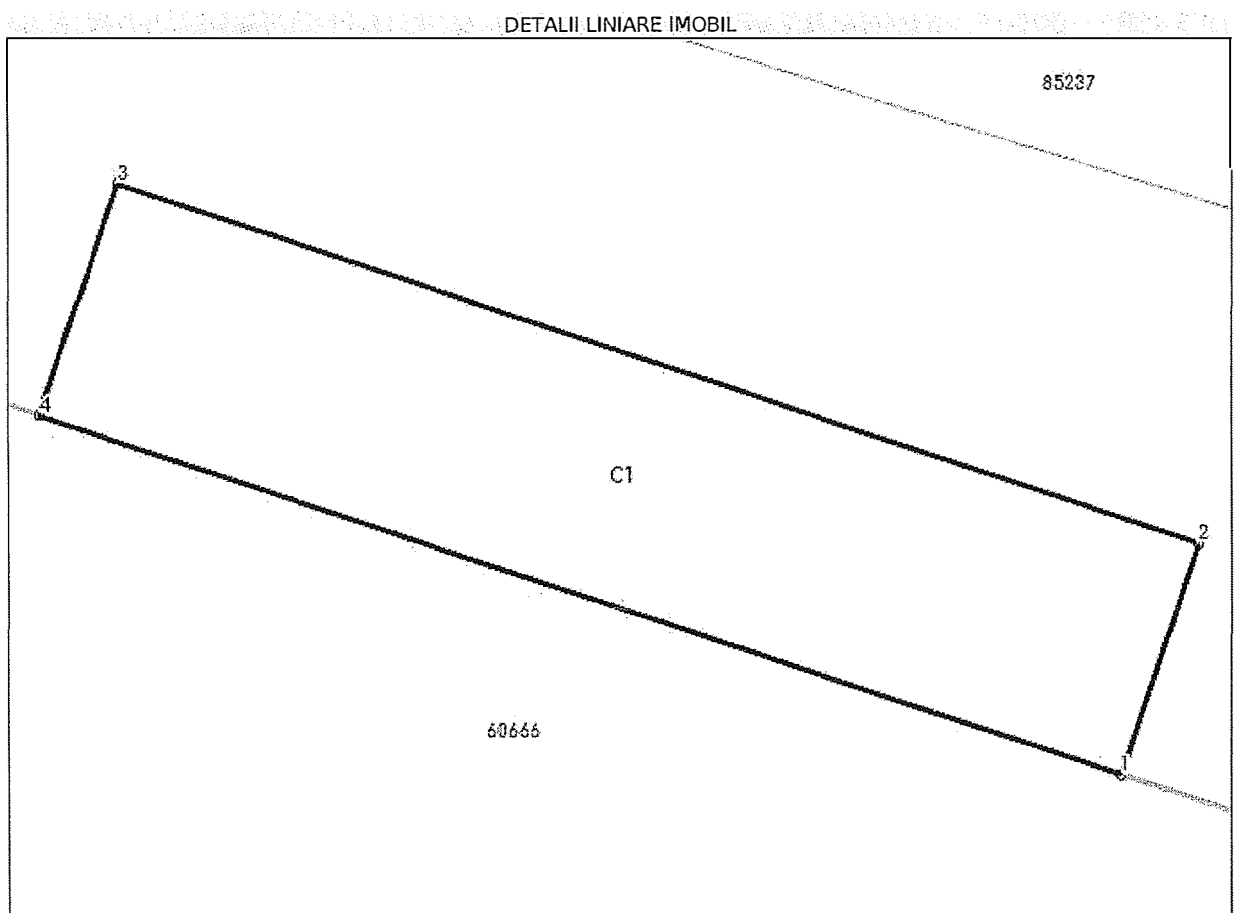
33

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
82320	9	Imobil neîmprejmuit

* 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	curti construcții	DA	9	-	-	-	

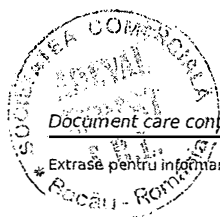
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.396
2	3	6.5
3	4	1.395
4	1	6.5

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

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



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

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

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:41



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
82320	9	Loc. Bacau, Strada Alexandru cel Bun, nr. 4

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
82320	Bacau

Comp. Cadl.
Teren mun. Bacău
Nu afectarea terenului

564500

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	9	Imobil neimprejmuit
Total		9	

564500

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	9	Balcon (P) edificat in 2021; Sd = 9 mp
Total		9	

Suprafata totala masurata a imobilului = 9 mp
Suprafata din act = 9 mp

Executant: Top Eval Cad SRL
Aut. Seria RO-B-J, Nr. 2003/2021
Executant: Marin Silviu Gheorghe
Aut. Seria RO-BC-F, Nr. 0038/2010
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Silviu-
Gheorghe
Marin

Semnat digital de
Silviu-Gheorghe
Marin
Data: 2023.06.27
13:43:07 +03:00

Semnatura
Data: Iunie 2023

Inspector

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

Daniela-
Silvica Dobrea

Semnat digital de
Daniela-Silvica Dobrea
Data: 2023.06.28
13:08:07 +03'00'

Semnatura
Data

COMPARABILE UTILIZATE

Teren intravilan de vanzare Bac

okre/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-10h9y24.html?PreviewActive=0&slideIndex=1

PRIVAT

Valentin

Pe OLX din septembrie 2023

Activ pe 24 mai 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Ma multe opinii din partea acestor vanzatori

LOCALITATE

Bacau, Bacau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

Publicitate

Anunțuri de Google

De ce să afliți acest anunț?

Person 23 mai 2024

Teren intravilan de vanzare

129 000 € Prețuri negociabil

Publicitate

RATA DE LA 2017 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Teren intravilan de vanzare Bac

okre/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-10h9y24.html?PreviewActive=0&slideIndex=1

PRIVAT

Valentin

Pe OLX din septembrie 2023

Activ pe 24 mai 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Ma multe opinii din partea acestor vanzatori

LOCALITATE

Bacau, Bacau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

Publicitate

Anunțuri de Google

De ce să afliți acest anunț?

Person 23 mai 2024

Teren intravilan de vanzare

129 000 € Prețuri negociabil

Publicitate

RATA DE LA 2017 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



COMPARABILE UTILIZATE

Teren intravilan de vanzare 361 mp

129 000 € Pretul e negociabil

Publicare

RATA DE LA: 2317 LEI

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Suprafata utila: 440 m² Extravilan / intravilan intravilan

Publicare

(P) Colonnade: Asigurare pentru intreaga familie.

DESCRIERE

De vanzare Str. IL.Caragiale 440 mp cu 14 m deschidere la strada.Terrul are racord la apa si curent electric.

ID: 251472438 Vizualizari: 534 Raporteaza

Publicare

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe?

Anunțuri de Google

Ad by Google

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Credite

Consul meu Aadaugă anunț

FOR YOU DEVELOPMENT

TERENUL DE VÂNZARE - BACAU

TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

STR. SOMULELUI (anghel)

Bloc 11F

Nr. cad. 61115

Nr. cad. 62662

150 000 €

Propune un preț

Publicitate

Vrei un anunț gratuit?

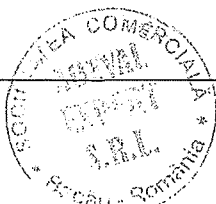
Raportează

Severin Iuliana
Agentie
0755 533 748

Am nevoie de mai multe infor...

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

Administratoarea anor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. Este mai mult



steria

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditate

Contul meu Aadaugă anunț

FOR YOU DEVELOPMENT

← Înapoi la lista Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

Severin Iuliana
Agenție
0755 533 748

+40 755 533 748

Am nevoie de mai multe informații ▾

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

118 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. G.D.P. Online Services S.R.L. însoțită de malmul

TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

Strada Schmidului, Centru, Bocu, Bocu

150 000 €

Propune un preț

Pubblicitate
Vrei un credit ipotecar?

Raportează

[Anunță terenuri de vânzare](#)
[361 m² teren de vânzare - Bacău](#)

[storia.ro/oferta/teren-ultracentral-361-mp-3CA5pw.html?gl=111b0p51*_ga=11644Mc03MjQ1Lz02OTg0TgINTA*_ga_NKGX3T1FT5=MTGwNjY2MDE0MCAwKjUwMCA4NzE3NjYwMTQwLjUwMCAw](#)

[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

[FOR YOU DEVELOPMENT](#)

[← Înapoi la listă](#)
[Terenuri de vânzare](#)
[Bacău](#)
[Bacău](#)
[Centru](#)
[TEREN ULTRACENTRAL 361 mp](#)



[17/5](#)

TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

[Strada Școala, Centru, Bacău, Bacău](#)

150 000 €

[Propune un preț](#)

[Publicitate](#)

Severin Iuliana
 Agentie
 0755 533 748

+40 1 400000000

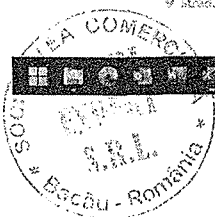
Am nevoie de mai multe info...

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

110 € 2000

Acreditat în cadrul sistemului de evaluare a serviciilor
 Online Services S.R.L. (Romania) **mai mult**

Acces la internet



COMPARABILE UTILIZATE

361 m² teren de vânzare - Bacău

Strada Școala, Centru, Bacău

150 000 €

361 m²

FOR YOU DEVELOPMENT

Strada Școala, Centru, Bacău

Provine un pret

Publicitate

Vezi un credit similar?

Reportează

Rata estimată:
3.599 RON /luna

Avans:
111.375 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Publicitate

Anunțuri de Google

De ce se afișează acest anunț?

Prezentare generală

Suprafață utilă	361 m ²	Tip teren	Care informații
Locație	Care informații	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

COMISION 0 %

Agentia Imobiliara For You Bacău, vă propune spre vânzare un teren intravilan situat ultracentral, în suprafața de 361 mp, cu deschiderea de 14 m la strada. Deținem la sediul agenției certificat de urbanism (P.O.T. max=70%, C.U.T. max=3.0, regim de înălțime admis P+2+M). Pentru funcțiunile publice se admit și clădiri parter cu înălțimi mari - minim 4 m. Utilități: energie electrică, gaz, canalizare. Pretul este ușor negociabil. Pentru detalii suplimentare, precum și pentru stabilirea unei vizionări, va stăm la dispoziție la sediul agenției, situat pe str. Mihail Viteazul nr.1, deasupra restaurantului Viva, intrarea din preț la mare, et.1. ID intern: 414.

Agentie imobiliara

370 m² teren de vânzare - Bacău

Strada Școala, Centru, Bacău

150 000 €

370 m²

FOR YOU DEVELOPMENT

Strada Școala, Centru, Bacău

Provine un pret

Publicitate

Vezi un credit similar?

Reportează

Rata estimată:
3.599 RON /luna

Avans:
111.375 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Publicitate

Anunțuri de Google

De ce se afișează acest anunț?

Prezentare generală

Suprafață utilă	370 m ²	Tip teren	Care informații
Locație	Care informații	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

COMISION 0 %

Agentia Imobiliara For You Bacău, vă propune spre vânzare un teren intravilan situat ultracentral, în suprafața de 370 mp, cu deschiderea de 14 m la strada. Deținem la sediul agenției certificat de urbanism (P.O.T. max=70%, C.U.T. max=3.0, regim de înălțime admis P+2+M). Pentru funcțiunile publice se admit și clădiri parter cu înălțimi mari - minim 4 m. Utilități: energie electrică, gaz, canalizare. Pretul este ușor negociabil. Pentru detalii suplimentare, precum și pentru stabilirea unei vizionări, va stăm la dispoziție la sediul agenției, situat pe str. Mihail Viteazul nr.1, deasupra restaurantului Viva, intrarea din preț la mare, et.1. ID intern: 414.

Agentie imobiliara



Teren intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala

Serbănteni, Bacau, Bacau

370 m² 320 €

Balneari

Trilog & Cristian S.R.L. Asteptă contactarea agentului

Storia.ro / Imobiliare / Teren intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala IDA69.html?_gl=1*cq7n2c*_ga*Mjg4MzQzMjUwLjE2OTYzOTg0NTA*_ga_Nk3K3T1F75_M4ZmWz1ODg0G4NjMuMCM4NjE2ZWV4QDE5JmUMCw&

Am nevoie de mai multe informații

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

Administrativ este în posesia S.C. CLX Online Services S.R.L. (Sibiu) **mai mult**

119 / 2000

Raportează

Publicitate

Serbăntoși, Bacău, Hârlau

370 mp

320 €

Servează

Livio & Cristian S.R.L.

Acestea sunt anunțurile

Prezentare generală

	Suprafață utilă	370 mp		Tip teren	de construit
	Locație	urbana		Dimensiuni	Cere informații
	Vizionare la distanță	Cere informații		Tip vânzător	agenție

Pubblicare

KIWI K FINANCE

Expert de apartamente

Vrei acces la peste 100 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **1333 lei**

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360 luni**

7.24 lei

Rata lunara

APLICA ACUM

Agente imobiliara

Descriere

Teren intravilan ideal construire locuinta situat in Bacau pe strada Dacebal in suprafata de 370 mp. Pret 320 euro/mp negociabil, total = 118400euro

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gând	fără informații
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
	fără informații

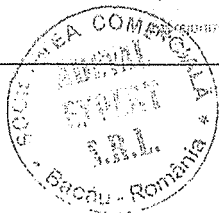


FOTO PROPRIETATE EVALUATA

