



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 378 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-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Pieței nr. 1 (Parcare Piața Centrală) poziția 3, în suprafață de 17,25 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:

-Cererile domnului Fasolă Neculai înregistrate cu nr. 21045 din 23.02.2015, nr. 35484 din 30.07.2015, nr. 22953 din 10.03.2016 și nr. 34766 din 04.09.2019 la Primăria Municipiului Bacău, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Pieței nr. 1 (Parcare Piața Centrală) poziția 3, în suprafață de 17,25 m.p.;

-Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;

-Referatul nr. 198646 din 18.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniu Public și Privat, prin care se propune vânzarea 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, str. Pieței nr. 1 (Parcare Piața Centrală) poziția 3, în suprafață de 17,25 m.p.;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.199740/22.10.2024;

-Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.199745/1/22.10.2024;

-Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.199745/2/22.10.2024;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 406/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 376/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 483/29.10.2024 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 17,25 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Pieței Nr. 1 (Parcare Piața Centrală), poziția 3, având CF nr. 72271, nr. cadastral 72271, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea S.C. NICOFAV S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 83 din 16.07.2024, elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 17,25 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Pieței Nr. 1 (Parcare Piața Centrală), poziția 3, având CF nr. 72271, nr. cadastral 72271, 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 preț de **4.915 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HCL NR. 378 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 83 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 17,25 mp, situat în municipiul Bacău, str. Pieței nr.1,(Parcare Piața Centrală), poziția 3 având CF nr. 72271, nr. cadastral 72271, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730670 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 83/16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, PARCARE PIATA CENTRALA, POZ. 3,
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, Parcare Piata Centrala, poz. 3, jud. Bacau, in suprafata totala de 17,25 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 449/31.10.2023 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55258/03.06.2024, avand nr. cadastral 72271.

Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre S.C. NICOFA S.R.L., conform Contractului de inchiriere nr. 145425/6919/15.07.2013.

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

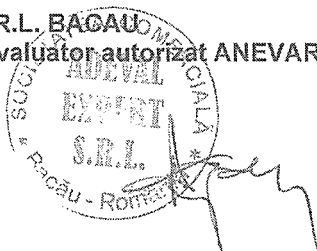
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 17.06.2024 este :

V_{teren} – 17,25 mp - Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. 3 = 24.460 lei, respectiv
V_{teren} – 17,25 mp - Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. 3 = 4.915 euro (285,00 euro/mp)

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu 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 Municipiul 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, Parcare Piata Centrala, poz. 3, in suprafata totala de 17,25 mp, avand nr. cadastral 72271 si CF 72271, conform extras de carte funciara nr. cerere 55258/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 449/31.10.2023. La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata totala de 17,25 mp, este concesiionata de Municipiul Bacau catre S.C. Nicofax S.R.L..

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. 449/31.10.2023;
 - Contracte de închiriere nr. 145425/6919/15.07.2013;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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

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

1.9.1. Ipoteze:

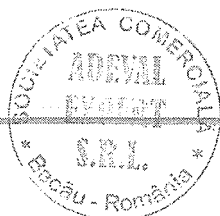
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;



- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia 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 si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.



1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 72271 pusă la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, are înscris un drept de închiriere în favoarea S.C. NICOFA S.R.L.;
- 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 nicio responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

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

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



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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. 3, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 449/31.10.2023;
- Contracte de inchiriere nr. 145425/6919/15.07.2013 ;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

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

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

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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe Parcare Piata Centrala, poz. 3. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrala a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv in imediata vecinatate a Pieții Centrale.



2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine Municipiului Bacau. Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 55258/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea domeniului privat al Municipiului Bacau.

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

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

- Contracte de concesiune nr. 145425/6919/15.07.2013 – concesionar S.C. NICOFA S.R.L.;
- Extras de inventar – Hotararea nr. 449/31.10.2023 a Consiliului Local al mun. Bacau;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

La data evaluarii terenul este concesionat catre S.C. NICOFA S.R.L..

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

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrala a orasului, in imediata vecinatate a Pietii Centrale. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, pizzerii, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua benzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens, zona 9 Mai - Pietei Centrale fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 72271, C.F. 72271, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 17,25 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, in Parcare Piata Centrala, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Pietii, 9 Mai, Dumbravei;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

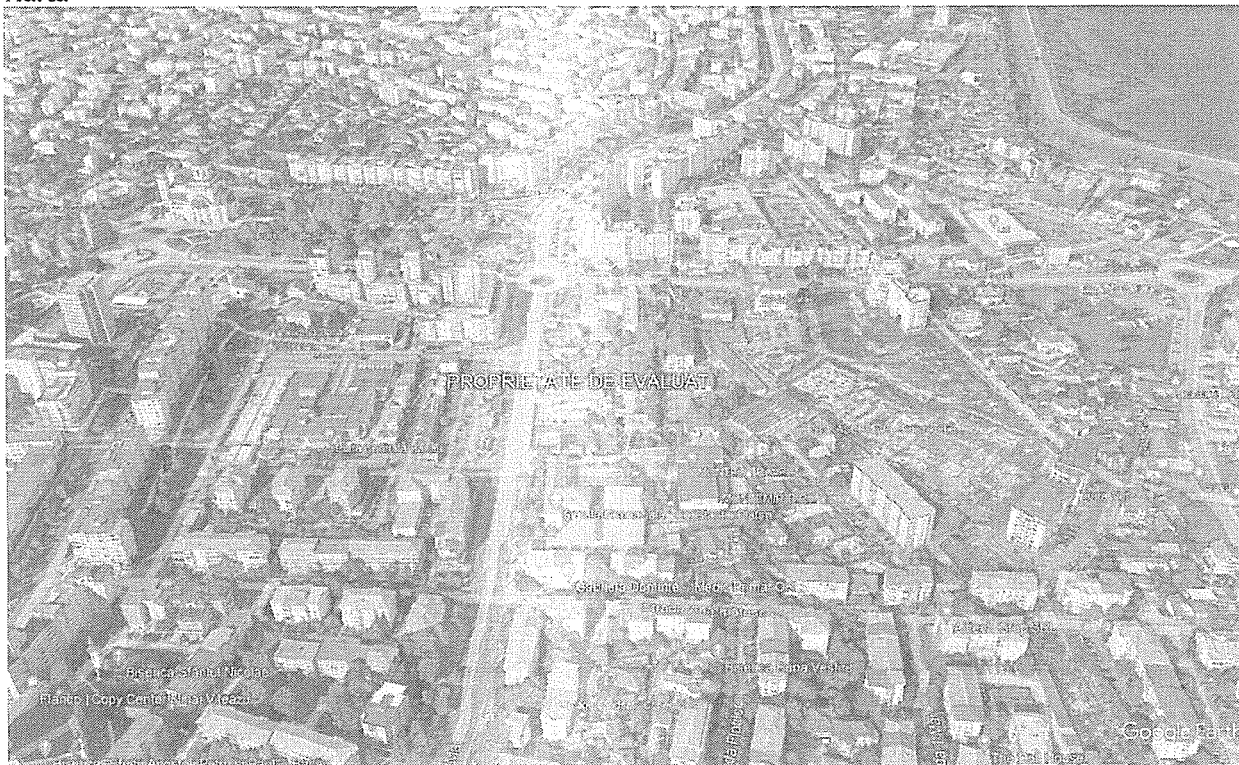
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata totala de 17,25 mp, aferent nr. cadastral 72271, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55258/03.06.2024 suprafata totala a terenului este de 17,25 mp, fiind concesionata la S.C. NICOFA S.R.L.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. 3, fiind ocupat de o constructie C1 in suprafata de 17,25 mp. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in imediata vecinatate a Pietii Centale.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: Teren Consiliul Local;
- la sud: Teren Consiliul Local;
- la est: Teren Consiliul Local;
- la vest: Teren Consiliul Local.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se prin intermediul aleii de acces direct la str. 9 Mai. Terenul dispune de toate utilitatile.

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 pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, vanzarea este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamntale si locale, cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar

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

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

3.2. Cererea solvabilă

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

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

3.3. Oferta competitivă

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

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

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

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici	Preț oferta(euro/mp)	Tip tranzacție
1.	Teren intravilan, mun. Bacău, str. Soimului, jud. Bacău	ultracentrală	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la construcții, suprafața regulată, utilități la limita proprietății, acces la strada secundară	415,51	oferta de vânzare



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, PARCARE PIATA CENTRALA, POZ. 3, JUD. BACAU

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, PARCARE PIATA CENTRALA, POZ. 3, JUD. BACAU

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 in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este cea comerciala de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii (medicale, contabilitate, prestari servicii, 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. Marasesti (zona Stadion), jud. Bacau, in suprafata de 670,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 208,96 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Progresului (zona Cascada), jud. Bacau, in suprafata de 293,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 232,08 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.homezz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista, jud. Bacau, in suprafata de 778,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 250,64 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-au facut ajustari pozitive pe toate comparabilele cuprinse intre 10%+35%, acestea fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive pe toate comparabilele dupa cum urmeaza: de 10% pe comparabila 1 si 3 si de 5% pe comparabilele 2.

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.



EXPERT S.R.L. Evaluatorul în legătură cu

EVALUARE TEREN - BACAU, PARCARE PIATA CENTRALA, POZ. NR. 3, JUD. BACAU, N.C. 72271, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren Intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. nr. 3, jud. Bacau	Bacau, str. Marasesti (zona Stadion), jud. Bacau	Bacau, str. Progresului (zona Cascada), jud. Bacau	Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista, jud. Bacau
Numar cadastral	72271			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	homezz.ro	storia.ro
Pret oferit (euro)		140.000,00	68.000,00	195.000,00
Pret oferit (euro/mp)		208,96	232,08	250,64
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-10,45	-11,60	-12,53
Pret ajustat (euro)		198,51	220,48	238,11
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)		198,51	220,48	238,11
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. nr. 3, jud. Bacau	mult mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		35,00%	25,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		69,48	55,12	23,81
Suprafata teren (mp)	17,25	670,00	293,00	778,00
Ajustare		10,00%	5,00%	10,00%
Valoare ajustare		19,85	11,02	23,81
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	construibil, conform PUG	adecvat pentru constructii	adecvat pentru constructii	adecvat pentru constructii
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		89,33	66,14	47,62
Ajustare totala neta		89,33	66,14	47,62
Ajustare totala bruta		89,33	66,14	47,62
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		9,428	0,285	0,190
PRET CORECTAT		287,94	286,62	285,73
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			285,00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 72271, S = 17,25 MP			24.460,00 lei	4.915,00 €

23



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 449 DIN 31.10.2023

privind actualizarea H.C.L. nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.10.2023 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.188122/11.10.2023 înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea H.C.L. nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
- Nota Internă nr. 190197/23.10.2023 a Serviciului Juridic, Contencios și Aplicarea Legilor Proprietății;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.188789/13.10.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.188790/1/13.10.2023;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr.188790/2/13.10.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 490/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 490/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 299/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 308/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 578/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Procesul Verbal nr.188118/11.10.2023 al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile H.C.L. 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 completată;
- Prevederile art. 4 și art. 6 alin.1 din Hotărârea de Guvern nr. 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 alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit.c) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. 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 H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

(1) Se abrogă următoarele poziții:

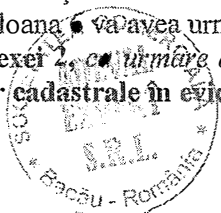
- la Secțiunea TERENURI CONCESIONATE: poz.1400, 1695, 1942, 2163 - conform Anexei 1;

(2) Se modifică următoarele poziții, astfel:



24

- la poziția nr.450, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.36A, 3camere, S construită totală = 95 m.p., din care: C1-casă-P+M = 79 m.p., C2-magazie = 27 m.p.; Steren=106 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.451, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.37, 1cameră, Su=20,65 m.p.; Steren=30 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.452, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.37, 1cameră, Su=15,25 m.p.; Steren=30 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.453, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.38, 2 camere, din cărămidă, acoperită cu tablă, Su=18,59 m.p., Sconstr.=25 m.p., nr. cadastral 74249; Steren=70 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.454, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.47, 2camere, Su=63,09 m.p.; Steren=89 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.455, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.47, 1cameră, Su=29,24 m.p.; Steren=0”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.456, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.110, 2camere, Su=33,7 m.p.; Steren=100 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.1259, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=33 m.p., str. Gării, nr. 52, destinația: prest. servicii, nr. cadastral 72561”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „36.448”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 72561”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 4, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- la poziția nr.1306, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=5 m.p., str. Erou Gh. Rusu, nr.2, sc. C, ap.1, destinația: ext. sediu, nr. cadastral 73527”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „5.522”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 73527”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 5, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- la poziția nr.1401, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=30 m.p., str. Erou Gh. Rusu, nr.4, sc.E, ap.4, destinația: prest. servicii, nr. cadastral 79073”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „33.135”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 79073”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 6, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- la poziția nr.1661, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=27 m.p., Calea Republicii, nr.3, sc.B, destinația: ext.sp. comercial, nr. cadastral 61641”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „14.239”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 61641”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 7, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- la poziția nr.1788, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=34 m.p., str. Pieții nr.1 (Parcare Piața Centrală), destinația: ext. sp. comercial, nr. cadastral 74247”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „17.593”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 74247”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 8, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- la poziția nr.1837, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=33,36 m.p., str.22 Decembrie, nr.18, sc.A, ap.1, destinația: ext. sediu firmă, nr. cadastral 76786”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „17.593”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 76786”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 9, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;



pentru completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însoțit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse în domeniul privat:

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valearea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
6011	0	Teren curți construcții	S=17,25 mp, str. Pieții nr.1 (Parcare Piața Centrală) destinația:ext.sp.comercial nr.cadastral 72271	2023	19.053	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 72271

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Crîstina



Compartiment Evidență și Inventar
Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă

18

26

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 45425/6919 din 15.07.2013

Inloc. contr. nr. 146734/6664/ 25.06.2012-S.C. NICOFAX SRL

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL BACAU**, unitate administrativ teritoriala, reprezentat prin autoritatea executiva, Primarul Municipiului Bacau, ing. Romeo Stavarache, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, judetul Bacau, in calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, si

2. **S.C. NICOFAX S.R.L.** cu sediul social in Bacau, str. Pietii nr.1, parter, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr.14/ 404/1997 avand Cod fiscal/ Cod unic 9460568 reprezentata prin d-l **FASOLA NECULAI** in calitate de **LOCATAR** pe de alta parte, in baza cererii nr. 28122/ 20.05.2013 si a fisei tehnice nr.90309/ 2387/ 15.05.2012- Anexa nr.1 a intervenit prezentul "**CONTRACT DE INCHIRIERE**".

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de inchiriere consta in predarea, respectiv preluarea folosintei suprafetei de 17,25 mp teren, situata in Bacau, str. 9 Mai - Parcare Piata Centrala, poz.3 cu destinatia comert (spatiu comercial).

Art.2.

2.1. Predarea -primirea terenului se face in baza unui proces-verbal semnat de ambele parti- Anexa nr.2, la data incheierii prezentului contract de inchiriere.

2.2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se considera facuta la data la care s-a obtinut autorizatia de construire pentru amplasamentul provizoriu ori, in lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat constructia.

III. TERMENUL CONTRACTULUI:

Art.3.

3.1. Termenul inchirierii este de la data de 01.01.2013 pana la data de 31.12.2013 dar nu mai mult de 1 (un) an. La sfarsitul acestei perioade, proprietarul si locatarul pot prelungi termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Daca, dupa implinirea termenului, chiriasul continua sa dețină bunul, fără vreo împotrivire din partea proprietarului, se considera încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi (opereaza tacita relocatiune).

3.3. La incetarea contractului de inchiriere, chiriasul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele parti, cel putin in aceleasi conditii de calitate ca si la preluare.

Art.4. Termenul stabilit la art. 3 poate fi intrerupt cand eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi instiintat de acest lucru si are dreptul la restituirea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.

IV. PRETUL:

Art. 5. Chiria anuala pentru folosirea terenului este de 124,00 lei/mp/an, in total 2.139,00 lei/an.

Art. 6. Pretul chiriei poate fi modificat prin Hotarari ale Consiliului Local al municipiului Bacau.

V. PLATA CHIRIEI:

Art.7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau sau in contul RO 07 TREZ 06121300205 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacau.



24

Art. 8. Plata chiriei pentru anul in curs se va face pana la data de 31 martie, iar in cazul in care predarea, respectiv, ocuparea terenului se va face in cursul anului dupa data de 31 martie, plata chiriei se va face in termen de 30 (treizeci) de zile de la predarea, respectiv, ocuparea terenului. In cazul in care termenul contractului se prelungeste, termenul pentru plata chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotarat prelungirea.

Art.9. Pentru neachitarea la termenul scadent a chiriei locatarul datoreaza majorari sau/si penalitati de intarziere, conform legislatiei in vigoare la momentul calcularii acestora.

VI. OBLIGATIILE LOCATARULUI:

Art. 10.

- a) Sa predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, fisa tehnica sau alte documente care atesta predarea terenului.
- b) Sa notifice in scris orice modificare intervenita cu privire la prezentul contract si la clauzele contractuale, in termen de 30 de zile de la aparitia modificarii.
- c) Sa urmareasca modul in care este folosit terenul.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI:

Art.11.

- a) Sa foloseasca terenul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazuta in contract si autorizatiei de construire, dupa caz.
- b) Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenul stabilit in prezentul contract.
- c) La somatia proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lasa terenul liber de constructie, in termenul stabilit prin somatie, in caz contrar locatarul (proprietarul) va trece la desfiintarea constructiei pe cale administrativa, fara emiterea unei autorizatii de desfiintare si fara sesizarea instantelor de judecata, pe cheltuiala locatarului.
- d) In cazul in care locatarul nu a obtinut autorizatia de construire (atunci cand se impune obtinerea acesteia) sau nu executa constructia in termenul prevazut in autorizatia de construire, prezentul contract se reziliaza de drept fara alte proceduri prealabile (notificari sau alte adrese oficiale) cu obligatia locatarului de a lasa liber terenul de orice sarcini.
- e) Sa permita proprietarului sa controleze periodic modul in care este folosit terenul inchiriat.

Art.12. Chiriasul este obligat sa respecte prevederile legale in vigoare referitoare la protectia mediului.

Art.13. In cazul in care locatarul doreste rezilierea contractului, va notifica in scris locatarul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile inainte, urmand ca preluarea terenului de catre locator sa se faca pe baza de proces verbal de predare - primire.

Art.14. Neplata chiriei, a majorarilor sau/si penalitatilor de intarziere in termenul stabilit, conduce la rezilierea contractului si la desfiintarea constructiei amplasata provizoriu.

Art.15. Pe toata durata inchirierii, locatarul trebuie sa fie cu obligatiile de plata catre bugetul local achitate in termen.

VIII. SUBINCHIRIEREA

Art.16. Subinchirierea terenului, in tot sau in parte, va fi permisa numai cu acordul scris al proprietarului si in conditiile stipulate de catre acesta.

IX. ALTE CLAUZE

Art. 17. Locatarul isi rezerva dreptul sa initieze procedura de incetare a contractului de inchiriere chiar si inainte de termen in cazul in care terenul inchiriat urmeaza a fi folosit in interes public, concesionat sau retrocedat.

Art. 18. Prezentul contract inceteaza de drept in urmatoarele cazuri:

- a)expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare-primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;
- b)la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;
- c)in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract;
- d)nerespectarea clauzelor prevazute in art. 5 si art. 8. din contract.



X RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art. 20. Forta majora, asa cum este acesta definita de lege, apara de raspundere pe oricare din parti, cu conditia notificarii in 15 (cincisprezece) zile de la producerea evenimentului.

XI. LITIGII

Art.21. Litigiile de orice fel, decurgand din executarea contractului, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele de judecata competente.

XII. Art.22. La data incheierii prezentului contract de inchiriere terenul situat in Bacau str. 9 Mai – Parcare Piata Centrala, pozitia 4, a fost identificat ca fiind revendicat conform Legii 10/2001 (ds. 10/1101).

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
PRIMAR,
ING. ROMEO STAVARACHE

LOCATAR
S.C. NICOFAX SRL

Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietatii
Cons. Juridic- Borta Viorica

Compartiment Evidenta Contracte
Maria Magdalena Bogdan

Intocmit
Cristina Popa



Anexa nr.2
la contractul de inchiriere
nr. 145425/ 6919/ 15.07.2013

PROCES VERBAL DE PREDARE -PRIMIRE
Incheiat astazi 15.07.2013

Avand in vedere:

A.

1.- Fisa tehnica nr. 90309/ 2387/15.05.2013 intocmita de Politia Locala a Municipiului Bacau -Serviciul Disiplina Urbanistica si in Constructii ca urmare a verificarilor efectuate la terenul in cauza;

B.

1.- Adresa nr. 28122/01.07.2013 emisa de Serviciul Juridic si Aplicarea Legilor Proprietatii, prin care se confirma *ca terenul in cauza a fost identificat ca fiind revendicat conform Legii 10/ 2001 (ds.10/1101)*,
s-a procedat la predarea – primirea terenului in suprafata de 17,25 mp situat in Bacau, str. 9 Mai Parcare Piata Centrala, pozitia 3 cu destinatia *comert (spatiu comercial)*.

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

Compartiment Evidenta Contracte
Maria Magdalena Bogdan

Serviciul Juridic si Aplicarea
Legilor Proprietatii
Cons. Juridic – Borta Viorica

Intocmit
Cristina Popa



LOCATAR

S.C. NICOLAE



PLAN DE SITUATIE

(intravilan)

mun. Bacau, str. 9 Mai-Parcare, Piata Centrala, Pozitia Nr. 3, judetul Bacau
sc. 1 : 500

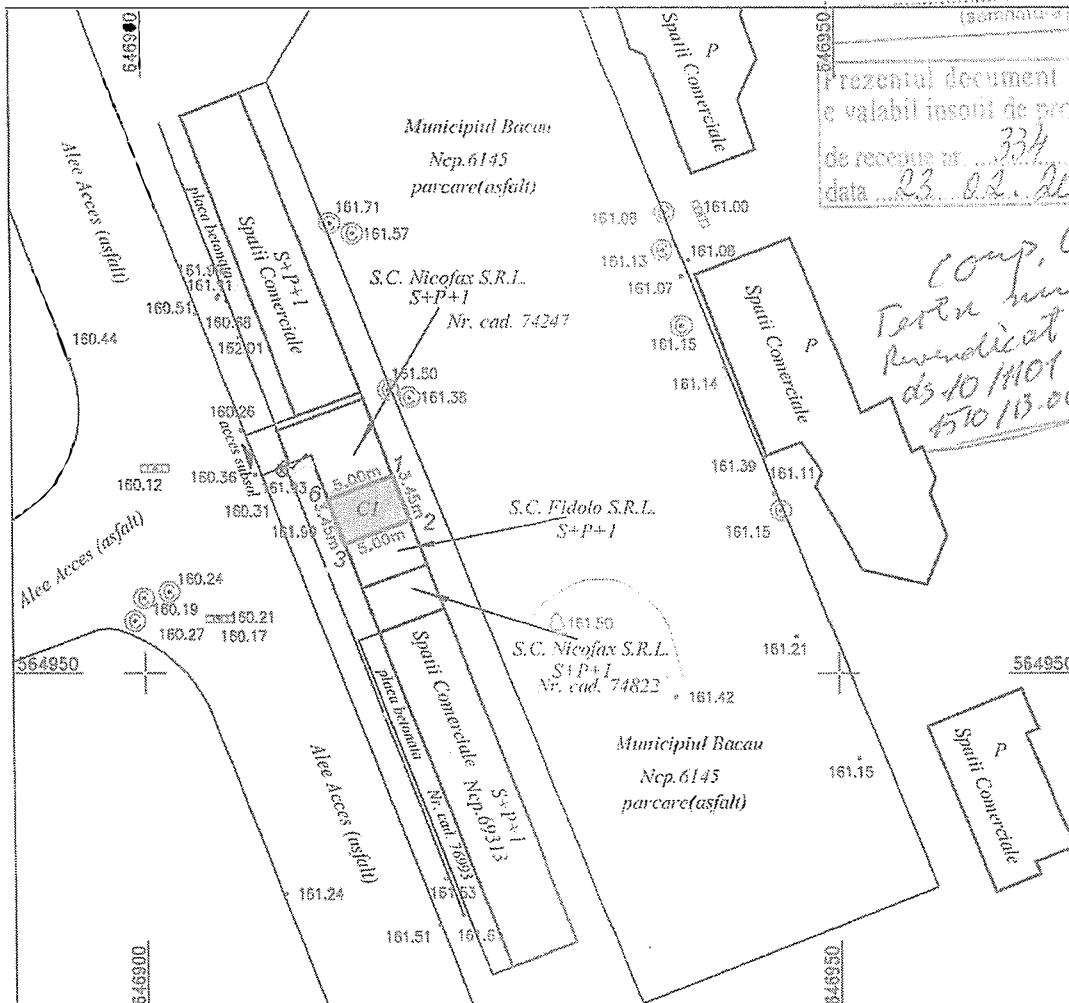
Cartea de Cadastru si Planificarea Imobiliara
133.95/119 02.2016
(nr. de inregistrare/data)

Receptionat
Ana Nocu

(semnatura)

Prezentul document receptionat
e valabil insotit de procesul verbal
de receptie nr. 334
data 23.02.2016

comp. cad.
Teren mun. Bacau
Pondicat L. 10/2001
ds 10/1101
15.10.2016



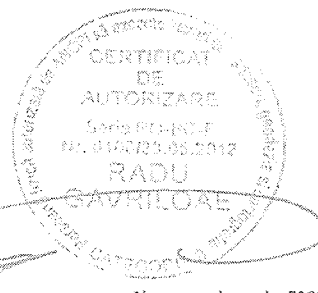
INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
3	564959.415	646914.480
4	564982.646	646913.269
1	564964.400	646917.951
2	564961.169	646919.161

Suprafata din masuratori= 17,25 mp

Executant.

ing. Gavrilone Radu



Sistem de proiectie Stereo '70
Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Numar cadastral = 72271

Suprafata masurata = 17,25 mp

Denumire: Operatiuni notariale - vanzarea terenului	Scara	PLAN DE SITUATIE	Faza:
Amplasament: mun. Bacau, Piata Centrala, pozitia nr. 3, jud. Bacau	1:500		
Beneficiar: S.C. NICOFAX S.R.L. (prin administrator Fasola Neculai)	Data		Plansa:
	02.2016		
	Format	A4	1



31



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72271 Bacău

Nr. cerere 55258
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100168964194



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10390
Nr. cadastral vechi:16803

Adresa: Loc. Bacau, Str PIETEL, Nr. 1, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72271	17	Constructia C1 inscrista in CF 72271-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 72271-C1Teren in suprafata de 17,25 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8251 / 25/03/2001		
Lege nr. 0; Act Administrativ nr. Hotararea 157/2018, din 01/01/2018 emis de Consilul Local Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU, domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10390)	A1
48861 / 30/10/2013		
Act Administrativ nr. REFERAT, din 29/10/2013 emis de OCPI BACAU;		
B2	se îndreaptă eroarea materială cu privire la numărul cadastral al imobilului, corect fiind nr.cad.16803	A1
15696 / 18/03/2014		
Act Administrativ nr. plan de amplasament si delimitare a imobilului, din 18/03/2014;		
B4	se noteaza indreptarea erorii materiale cu privire la vecini	A1
561 / 05/01/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 449, din 31/10/2023 emis de MUNICIPIUL BACĂU;		
B5	se noteaza hotararea prin care s-a aprobat însusirea inventarului bunurilor ce apartin domeniului privat al municipiului Bacau	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa e-pay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

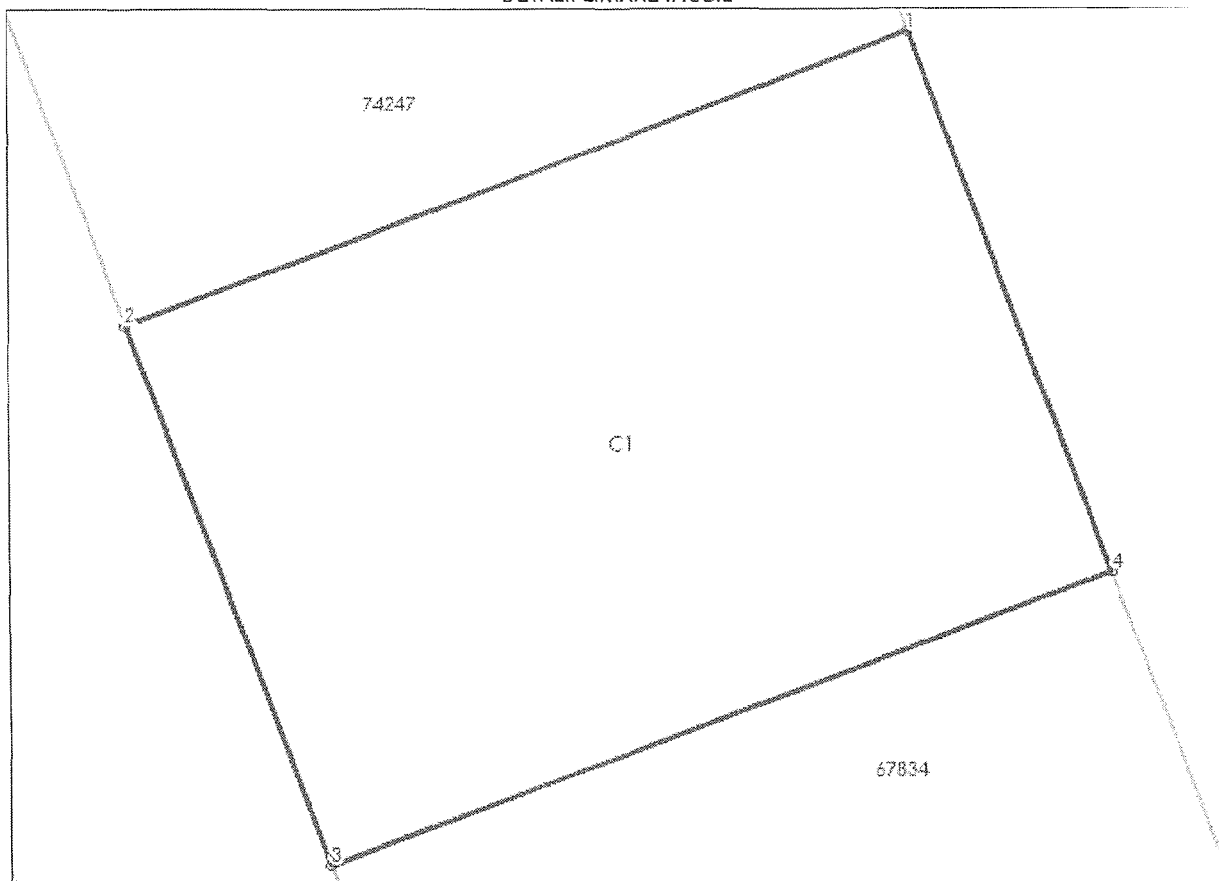
32

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72271	17	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 72271-C1Teren in suprafata de 17,25 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	17	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.0
2	3	3.45
3	4	4.999
4	1	3.45

** 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, 10:47



34

Google Scholar - 100% (100%)

140.000 € -

 87/88 067 823
125/126 067 823



1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1037.



$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 + \frac{1}{2} I \omega^2 \right) = \sum_i \vec{r}_i \cdot \frac{d\vec{F}_i}{dt}$

[illegible][illegible]

© 2002 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 252: 115–122

[illegible][illegible]

SECRET



35

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

22 [homenajes/aren-de-zona-cascada-404816.htm](#)[illegible]

DOI: 10.1002/for

storia

De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Credite

Contul meu Adaugă anunț

Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău - Zona Lac > Teren central 778 mp zona Precista rezidențial

S1 = 314 mp
S2 = 466 mp

STAN P&G

NOTAR PUBLIC

HOTĂRÂRE ÎN UNIFORME

DA

Catalin
Agentie
0720 514 252

+40

Am nevoie de mai multe inform...

Sunt interesat/i de acest teren de vânzare și/as vreau să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs Mulțumesc!

11/11/2016

Scrisorile pot fi accesate doar prin F.C.A. S.R.L.
Online Services S.R.L. Online [mai mult](#)

11/11/2016

Teren central 778 mp zona Precista rezidențial

195 000 €
251 €/mp
[Propune un preț](#)

SOCIETATEA COMERCIALA
CENTRAL
S.R.L.
Bacău - România

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

stona.ro/oferta/teren-central-778-mp-zona-precasta-rezidentiale-IDy3Rr

Trecatoarea 9 Mai, Bistrita si Bistrita Noua

778 m²

195 000 €

Prezentare generală

Suprafață utilă	778 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	778 m
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren compus din 2 parcele, cu suprafata totala de 778 mp, avand acces auto si pietonal cu deschiderea de 14 m la str. Trecatoarea 9 mai, si acces pietonal cu intrare pe strada Cremenă, pe teren se afla 2 case batranesti, din caramida, are ca utilitati: apa curenta, curent electric JT, canalizare si gaz natural. Terenul se vinde integral avand ca destinatie pentru constructii rezidentiale (in zona exista case P+1+M).

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat



3/4

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

