



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 379 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 4, în suprafață de 34,00 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:

- Cererile domnului Fasolă Neculai înregistrate cu nr. 22954 din 10.03.2016, nr. 34767 din 04.09.2019 și nr. 34768 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 4, în suprafață de 34,00 m.p.;
- Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;
- Referatul nr.198759 din 18.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul 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 4, în suprafață de 34,00 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.199797/22.10.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.199799/1/22.10.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.199799/2/22.10.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 407/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 377/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 484/29.10.2024 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 34,00 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Pieței Nr.1 (Parcare Piața Centrală), poziția 4, având CF nr. 74247, nr. cadastral 74247, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea S.C. NICOFA S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 82 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 34 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Pieței Nr. 1 (Parcare Piața Centrală), poziția 4, având CF nr. 74247, nr. cadastral 74247, 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 **9.690 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. 379 DIN 31.10.2024

**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 82 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 34,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Pieței Nr. 1, (Parcare Piața Centrală), poziția 4 având CF nr. 74247, nr. cadastral 74247, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

DIRECTOR EXECUTIV
Bardasu Cristina



PRESEDINTE 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. 82/16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, PARCARE PIATA CENTRALA, POZ. 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 proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, Parcare Piața Centrală, poz. 4, jud. Bacău, în suprafața totală măsurată de 34,00 mp, respectiv suprafața totală din acte de 33,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 449/31.10.2023 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 55258/03.06.2024, având nr. cadastral 74247. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău, fiind concesionat către S.C. NICOFA S.R.L., după cum urmează:

- conform Contractului de închiriere nr. 145426/6920/15.01.2013, suprafața de 17,25 mp;
- conform Contractului de închiriere nr. 145635/6968/02.10.2013, suprafața de 15,50 mp.

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Inspekția 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 Bacău – Domeniul Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluării

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

V_{teren} – 34,00 mp - Bacău, Parcare Piața Centrală, poz. 4 = 48.230 lei, respectiv
V_{teren} – 34,00 mp - Bacău, Parcare Piața Centrală, poz. 4 = 9.690 euro (285,00 euro/mp)

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, Parcare Piata Centrala, poz. 4, in suprafata totala masurata de 34,00 mp, respectiv suprafata totala din acte de 33,00 mp, avand nr. cadastral 74247 si CF 74247, 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 masurata de 34,00 mp, respectiv suprafata totala din acte de 33,00 mp este concesiionata de Municipiul Bacau catre S.C. NICOFA S.R.L., dupa cum urmeaza:

- conform Contractului de inchiriere nr. 145426/6920/15.01.2013, suprafata de 17,25 mp;
- conform Contractului de inchiriere nr. 145635/6968/02.10.2013, suprafata de 15,50 mp.

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 estimata in moneda "Lei".

1.6. Data evaluarii

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 evaluarii

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. 145426/6920/15.07.2013 și 145635/6968/02.10.2013;
 - 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 greșite.

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumparatori de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR 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 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 aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.9.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta



este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 74247 pusa la dispozitie de catre Beneficiar;
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, are in scris un drept de inchiriere in favoarea S.C. NICOFAX S.R.L.;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

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

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

- 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 societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.
- Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea 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 și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, Parcare Piața Centrală, poz. 4, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 449/31.10.2023;
- Contracte de închiriere nr. 145426/6920/15.07.2013 și 145635/6968/02.10.2013;
- 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 greșite.

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

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

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de niciun fel de sarcini.



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona A, pe Parcare Piața Centrală, poz. 4. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacău, respectiv în imediata vecinătate a Pieții Centrale.

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, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacău. Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55258/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în favoarea domeniului privat al Municipiului Bacău.

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:

- Contracte de concesiune nr. 145426/6920/15.07.2013 și 145635/6968/02.10.2013 – concesionar S.C. NICOFA S.R.L.;
- Extras de inventar – Hotărârea nr. 449/31.10.2023 a Consiliului Local al mun. Bacău;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil.

La data evaluării terenul este concesionat către S.C. NICOFA S.R.L..

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, în imediata vecinătate a Pieții Centrale. 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, pizzerii, 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, zona 9 Mai - Pieții Centrale 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. 74247, C.F. 74247, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața totală măsurată de 34,00 mp, respectiv suprafața totală din acte de 33,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, în Parcare Piața Centrală, jud. Bacău.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Pieții, 9 Mai, Dumbravei;
- Calitatea rețelelor de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata totala masurata de 34,00 mp, respectiv suprafata totala din acte de 33,00 mp, aferent nr. cadastral 74247, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55258/03.06.2024 suprafata totala masurata a terenului este de 34,00 mp, este concesionata la S.C. NICOFA S.R.L., dupa cum urmeaza:

- conform Contractului de inchiriere nr. 145426/6920/15.01.2013, suprafata de 17,25 mp;
- conform Contractului de inchiriere nr. 145635/6968/02.10.2013, suprafata de 15,50 mp.

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. 4, fiind ocupat de o constructie C1 pe care se afla edificata o constructie in suprafata de 17,25 mp cu extinderea de 15,50 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 bun, 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 pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se



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

Analiza pietei este procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati. O constructie existenta sau propusa pentru o anumita utilizare poate fi analizata in functie de criteriile fezabilitatii financiare si productivitatii maxime numai dupa ce s-a demonstrat ca exista o conformare corespunzatoare pe piata pentru existenta acelei utilizari. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependentă de pozitia sa competitivă pe piata 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 si este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință si de forțele care creează si 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 si 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 si / sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ si cantitativ, este influențată si 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 circumscripti. 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 circumscripti din cauza conditiilor existente actualmente pe piata, dominate de cresterea inflatiei si posibilitatile de finantare.

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

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



1.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau	ultracentrala	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara	415,51	oferta de vanzare
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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, PARCARE PIATA CENTRALA, POZ. 4, JUD. BACAU

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-centrala 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 ultracentrala 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 comercială 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 comparabilele 1 si 3 si de 5% pe comparabila 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.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avându-se în vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. Abordarea prin piață este considerată ca fiind cea mai relevantă atât datorită abordării cât și tipului proprietății. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 17.06.2024, este de:

V_{teren} – 34,00 mp - Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. 4 = 48.230 lei, respectiv
V_{teren} – 34,00 mp - Bacau, Parcare Piata Centrala, poz. 4 = 9.690 euro (285,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR



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



EVALUARE TEREN - BACAU, ZONA PARCARE PIATA CENTRALA, POZITIA 4, JUD. BACAU, N.C. 74247, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren Intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, zona Parcare Piata Centrala, pozitia 4, 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	74247			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	homezz.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		140.000,00	68.000,00	195.000,00
Pret ofertat (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, zona Parcare Piata Centrala, pozitia 4, 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)	34,00	670,00	293,00	778,00
Ajustare		10,00%	5,00%	10,00%
Valoare ajustata		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		0,428	0,285	0,190
PRET CORECTAT		287,84	288,62	285,73
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		285,00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 74247, S = 34 MP		48.230,00 lei	9.690,00 €	



România
Judetul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRĂREA 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 Informa nr. 190197/23.10.2023 a Serviciului Juridic, Contencios și Aplicarea Legilor Proiectului;
- 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:

- la poziția nr.211, coloana 3 va avea următorul cuprins: „B-dul Alexandru cel Bun nr.3, 2 camere, Su=49,64 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.212, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.1, sc.D, ap.1, 1 cameră, Su=22 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.213, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.29, sc.B, ap.12, 2 camere, Su=41,74 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.214, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.58, sc.B, ap.6, 3 camere, Su=46,86 m.p., Sconstr.=58,78mp, CF 60090-C1-U41”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.215, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.58, sc.B, ap.19, 2 camere, Su=42,22 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.216, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.60, sc.A ap.20, 2 camere, Su=42,58 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.217, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.62, sc.C ap.1, 2 camere, Su=39,22 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.218, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.70, sc.A ap.2, 3 camere, Su=65,5 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.219, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Calea Republicii nr.72, sc.B ap.7, 3 camere, Su=69,43 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.256, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Cornișa Bistriței nr.10, sc.A, ap.22, 2 camere, Su=51,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.257, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Cornișa Bistriței nr.10, sc.B, ap.44, 3 camere, Su=77,78 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.258, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Cornișa Bistriței nr.36, sc.A, ap.20, 2 camere, Su=47,66 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.259, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Cornișa Bistriței nr.36, sc.C, ap.17, 2 camere, Su=47,66 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.260, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Cornișa Bistriței nr.24, sc.A, ap.38, 2 camere, Su=59,64 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.328, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.15, 1 cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.329, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.18, 1 cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.330, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.30, 1 cameră, Su=11,37 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.331, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.33, 1 cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.332, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.38, 1cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.333, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.70, 1cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.334, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.86, 1cameră, Su=11,30 m.p., Sconstr.=13,77mp, CF 61037-C1-U26”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.335, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.104, 1cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.336, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.14, sc.A, ap.3, 1cameră, Su=23,79 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.342, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Aleea Proiectantului nr.3, sc.C, ap.11, 2camere, Su=44,9 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.343, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Aleea Proiectantului nr.3, sc.D, ap.16, 2camere, Su=43,1 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.364, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.10, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.365, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.24, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.366, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.27, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.367, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.46, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.369, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.85, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.371, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Letea nr.25, sc.A, ap.2, 4camere, Su=103,71 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.372, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Letea nr.28, sc.A, ap.11, 2camere, Su=51,26 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.399, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str.Dr.C-tin Istrate nr.19, 2camere, Su=34,77 m.p.; S teren=416 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.448, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=101 m.p., B-dul Ioniță Sandu Sturza nr. 22, nr.cadastral 89560”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 89560, HCL 606/2022”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- la poziția nr.449, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=36 m.p., B-dul Ioniță Sandu Sturza nr. 22, nr. cadastral 8956”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 89565, HCL 606/2022”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;

- 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;

- la poziția nr.3003, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=24 m.p., str. Bradului nr. 21, sc.B, ap.2, destinația: balcon locuință”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „12.657”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 10, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;

- la poziția nr.5990, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 68 m.p., str. 9 Mai nr.24, destinația: terasă alim.publică, nr.cadastral 90449”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „75.106”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 90449, HCL 309/2023”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexei 11, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;

(c) După poziția nr. 6010 se introduce o nouă poziție, poziția nr. 6011 în vederea intabulării/ înșierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară și ulterior a valorificării acestora - conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu datele de identificare menționate în Anexa 3 și delimitate conform planului de situație- Anexa 12.

Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, sunt și rămân în vigoare.

Art.3. Anexele 1-12 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.5. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Economice – Impozite și Taxe locale și Direcției Patrimoniu – Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI-CĂTĂLIN MUNTEANU

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

N.O.P./B.A./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

456	1.6.1.	Casă naționalizată	B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.110, 2camere, Su=33,7mp Steren=100 mp	1996	29225 91412	Domeniul privat al municipiului Bacău
-----	--------	--------------------	--	------	----------------	---------------------------------------

TERENURI CONCESIONATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
1259	-	Teren concesionat	S=33mp, str.Gării,nr.52 destinația:prest.servicii nr.cadastral 72561	2000	36.448	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 72561
1306	-	Teren concesionat	S=5 mp, str.Erou Gh.Rusu, nr.2, sc.C, ap.1, destinația:ext.sediu nr.cadastral 73527	2002	5.522	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 73527
1401	-	Teren concesionat	S=30mp, str.Erou Gh.Rusu, nr.4, sc.E, ap.4 destinația:prest.servicii nr.cadastral 79073	2005	33.135	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 79073
1661	0	Teren concesionat	S=27 mp, Calea Republicii, nr.3, sc.B, destinația:ext.sp.comercial nr.cadastral 61641	1998	14.239	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 61641
1788	0	Teren concesionat	S=34 mp, str. Pieții nr.1 (Parcare Piața Centrală) destinația:ext.sp.comercial nr.cadastral 74247	2001	37.553	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 74247
1837	-	Teren concesionat	S=33,36mp, str.22 Decembrie, nr.18, sc.A, ap.1, destinația:ext.sediu firmă nr.cadastral 76786	2003	17.593	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 76786

TERENURI ÎNCHIRIATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
3003	-	Teren închiriat	S=24mp, str. Bradului nr. 21, sc.B, ap.2, destinația: balcon locuință	2003	12.657	Domeniul privat al municipiului Bacău

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 145/26/6920 din 15.07.2013

Inloc. contr. nr. 146735/6665/25.05.2012-S.C. NICOFAX SRL

IPARTILE CONTRACTANTE:

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

2. **S.C. NICOFAX S.R.L.** cu sediul social in Bacau, str. Pietii nr.1, parter, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J4/404/1997 avand Cod fiscal/ Cod unic 9460568 reprezentata de **FASOLA NECULAI** in calitate de **LOCATAR** pe de alta parte, in baza cererii nr. 28124/20.05.2013 si a fisei tehnice nr. 90311/2388/15.05.2012- 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. 4 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 prelunge termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Daca, dupa implinirea termenului, chiriasul continua sa dețină bunul, fara vreo impotrivire din partea proprietarului, se considera incheiata o noua locatiune, in conditiile 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 restituierea 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.

XI. CONDICIILE CONTRACTUALE

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

Art. 20. Pora 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.

XII. 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.



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

Compartiment Evidenta Contracte
Maria Magdalena Bogdan

Intocmit
Cristina Popa

LOCATAR

S.C. NICOFAX



ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
ARHITECT SEF
COMPARTIMENT EVIDENTA CONTRACTE
NR. 145535 din 14.09.2015

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 145535/6968 din 02.10.13

Inloc. contr. concesiune nr. 13889/27.04.2001

Act aditional nr. 69104/08.09.2011 la contr. concesiune nr. 13889/27.04.2001

ACT ADIȚIONAL

Nr. 31/14.09.2015

la contractul de închiriere nr. 145635/6968/02.10.2013

IPARTILE CONTRACTANTE:

I. MUNICIPIUL BACAU, unitate administrativ teritorială, reprezentat prin autoritatea executivă, Primarul Municipiului Bacau, ing. Romeo Stavarache, cu sediul în 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 Comerțului sub nr. J4/ 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. 35903/28.08.2013, a H.C.L. nr.250/ 31.07.2013 - (Anexa la H.C.L. nr.250/31.07.2013) si a fisei tehnice nr. 90574/ 5165/ 01.10.2013 - 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 suprafeței de 25,50 mp teren, situata in Bacau, str. 9 Mai - Parcarea Piata Centrala, cu destinatia comerț (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, in data la care s-a amplasat constructia.

III. TERMENUL CONTRACTULUI:

Art.3.

3.1. Termenul inchirierii este pentru o perioada de un an, de la data de 28.04.2013 pana la data de 27.04.2014. La sfarsitul acestei perioade, proprietarul si locatarul pot prelungi termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Dacă, după împlinirea termenului, chiriașul continuă să dețină bunul, fără vreo împotrivire din partea proprietarului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi (operează tacita relocatiune).

3.3. La încetarea 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 instiutntat de acest lucru si are dreptul la restituierea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.

IV. PREȚUL:

Art. 5. Taxa de inchiriere pentru folosirea terenului in anul 2013 este de 137,00 lei/mp/an, in total 2.124,00 lei/an. Pentru perioada 28.04.2013- 31.12.2013 suma de plata este de 1.442,00 lei, urmand ca pentru perioada 01.01.2014-27.04.2014 prețul chiriei se va indexa cu indicele de indexare stabilit prin Hotarari ale Consiliului Local.

Art. 6. Prețul 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 077REZ.06121300205 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacau.

ACT ADIȚIONAL

Art.1. Termenul de închiriere este pentru o perioadă de 1(un) an, de la data de 01.08.2015 până la data de 31.07.2016.

Art.2. Se modifică Art.5, astfel: "Taxa de închiriere pentru folosirea terenului în anul 2015 este în sumă de 2.195,00 lei/an, conform H.C.L. nr. 294/ 29.12.2014, pentru terenul în suprafață de 25,50 mp, situat în Bacău, str. 9 Mai - Parcarea Piața Centrală, cu destinația comerț (spațiu comercial)."

Chiriașul se obligă să achite debitu aferent perioadei 01.08.2015 - 31.12.2015 în sumă de 320,00 lei, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data încheierii prezentului act adițional, fără ca aceasta să fie generatoare de penalități/ majorări de întârziere, în caz contrar la sumele lichide certe și exigibile, după depășirea termenului de plată, se vor percepe penalități/ majorări de întârziere. Prețul chiriei pentru perioada 01.01.2016 - 31.07.2016 se va indexa cu indicele de indexare stabilit prin Hotărâri ale Consiliului Local."

Art.3. Celelalte prevederi din contractul de închiriere rămân valabile și obligatorii pentru ambele părți contractante.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (doua) exemplare pentru locator și un exemplar pentru locatar.

LOCATOR,
PRIMAR
ING. ROMEO STAVARACHE

10 SEP 2015

Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății,
Cons. Juridic- Viorica Borta

Director Executiv Adjunct,
Ec. Cristina Barțașu

Întocmit,
Robert Iacobeanu

LOCATAR,
S.C. NICOFAX S.R.L.

[Stampa și semnătură a S.C. NICOFAX S.R.L.]

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.

SOCI OBLIGATIILE LOCATORULUI:

- Art.10.
- Sa predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, fisa tehnica sau alte documente care atesta predarea terenului.
 - 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.
 - Sa puna la dispozitie modul in care este folosit terenul.

VI OBLIGATIILE LOCATARULUI:

- Art.11.
- Sa foloseasca terenul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazuta in contract si autorizatiei de construire, dupa caz.
 - Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenul stabilit in prezentul contract.
 - 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.
 - 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.
 - 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 locatar 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.

VII. 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:

- expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare - primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;
- la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;
- in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract.
- 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 aceasta 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 - Plata Centrala, 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 STA VARACHE

Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietatii
Cons. Juridic Borta Viorica

Compartiment Evidenta Contracte
Intocmit
Cristina Popa

LOCATAR

S.C. NICOFAX SRL
ADMINISTRATOR
FASOLA NICOLAE



Anexa nr.2
la contractul de inchiriere
nr.145635/ 6968/ 02.10.2013

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
Incheiat astazi 02.10.2013

Avand in vedere:

1.- Fisa tehnica nr. 90574/ 5165/ 01.10.2013 intocmita de Politia Locala a Municipiului Bacău - Serviciul Disciplina in Constructii, Inspectie Comercila si Protectia Mediului, ca urmare a verificarilor efectuate la terenul in cauza;

B.

1.- Nota interna nr. 35903/ 05.09.2013 emisa de Serviciul Juridic si Aplicarea Legilor Proprietatii, prin care se confirma *ca terenul in cauza nu a fost identificat ca fiind revendicat conform Legii 10/ 2001 (ds. 10/1101)*, s-a procedat la predarea -- primirea terenului in suprafata de 15,50 mp situat in Bacău str. 9 Mai -- Paracare Piata Centrala 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
Intocmit
Cristina Popa

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

LOCATAR

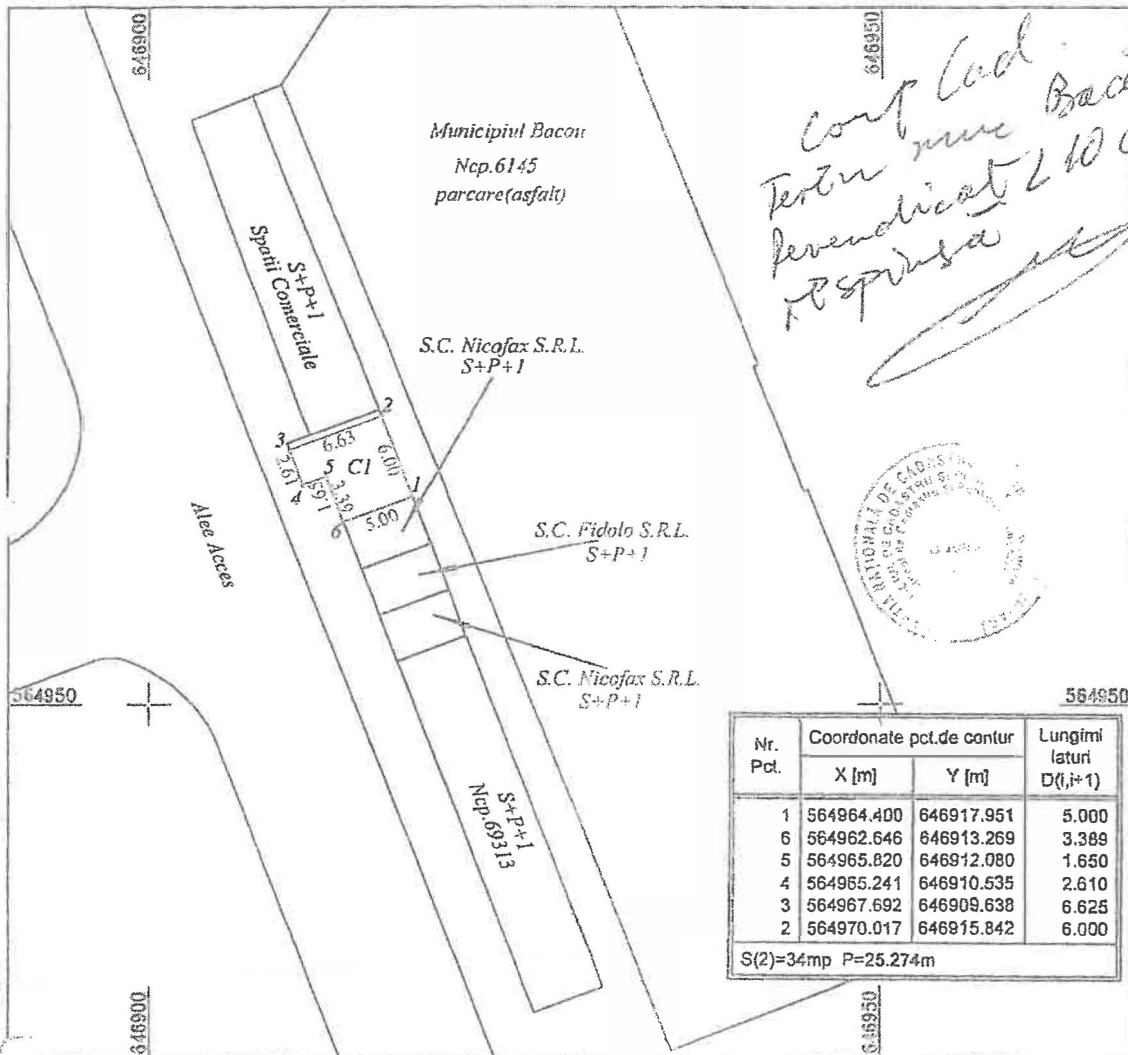
S.C. NICOFAX SRL,

Administrator

FASOLA NECULAI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
74247	34.00 mp	Mun.Bacau, Piata Centrala, Pozitia Nr.4, Jud.Bacau.
Cartea Funciara nr.	UAT	BACAU



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	564964.400	646917.951	5.000
6	564962.646	646913.269	3.389
5	564965.820	646912.080	1.650
4	564965.241	646910.635	2.610
3	564967.692	646909.638	6.625
2	564970.017	646915.842	6.000
S(2)=34mp P=25.274m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	34		Teren in proprietate Municipiului Bacau.
TOTAL		34		

B. Date referitoare la constructii

Cod onstr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
CI	34		Spatiu Comercial S+P+1
TAL	34		

01.2014

Suprafata totala masurata = 34 mp
Suprafata din act = 33 mp

Executanti

CERTIFICAT DE
AUTORIZARE

Seria RO-BC-F
Nr. 0106/23.05.2012

RADIU
GAVRILUAE

Se confirma suprafata din masuratori si introdus in baza de date

de catre ing. PANDIU ADRIAN

Supra Consilier
Semnatura si data
Stampila BCPI

15/6/2014



81



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74247 Bacău

Nr. cerere 55258
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100168964194



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74247	Din acte: 33 Masurata: 34	Constructia C1 inscrisa in CF 74247-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4643 / 28/01/2014		
Act Administrativ nr. 80168 adresa, din 30/10/2013 (adresa nr. 80166/30.10.2013); Act Administrativ nr. Hotararea nr. 157/2018, din 01/01/2018 emis de Consiliul Local Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, domeniul privat	A1 / B.3
15695 / 18/03/2014		
Act Administrativ nr. plan de amplasament si de delimitare a imobilului, din 18/03/2014;		
B2	se noteaza indreptarea erorii materiale cu privire la vecini	A1
562 / 05/01/2024		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 449, din 31/10/2023 emis de MUNICIPIUL BACĂU;		
B3	se noteaza hotararea prin care s-a aprobat insusirea inventarului bunurilor ce apartin domeniului privat al municipiului Bacau	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4643 / 28/01/2014		
Act Administrativ nr. 145426/6920 Contract de Inchiriere, din 15/07/2013 emis de PRIMARIA BACAU (Contract de Închiriere nr. 145635/6968/02.10.2013);		
C1	se notează drept de folosință (inchiriere) 1) SC NICOFAX SRL, CIF:9460568	A1



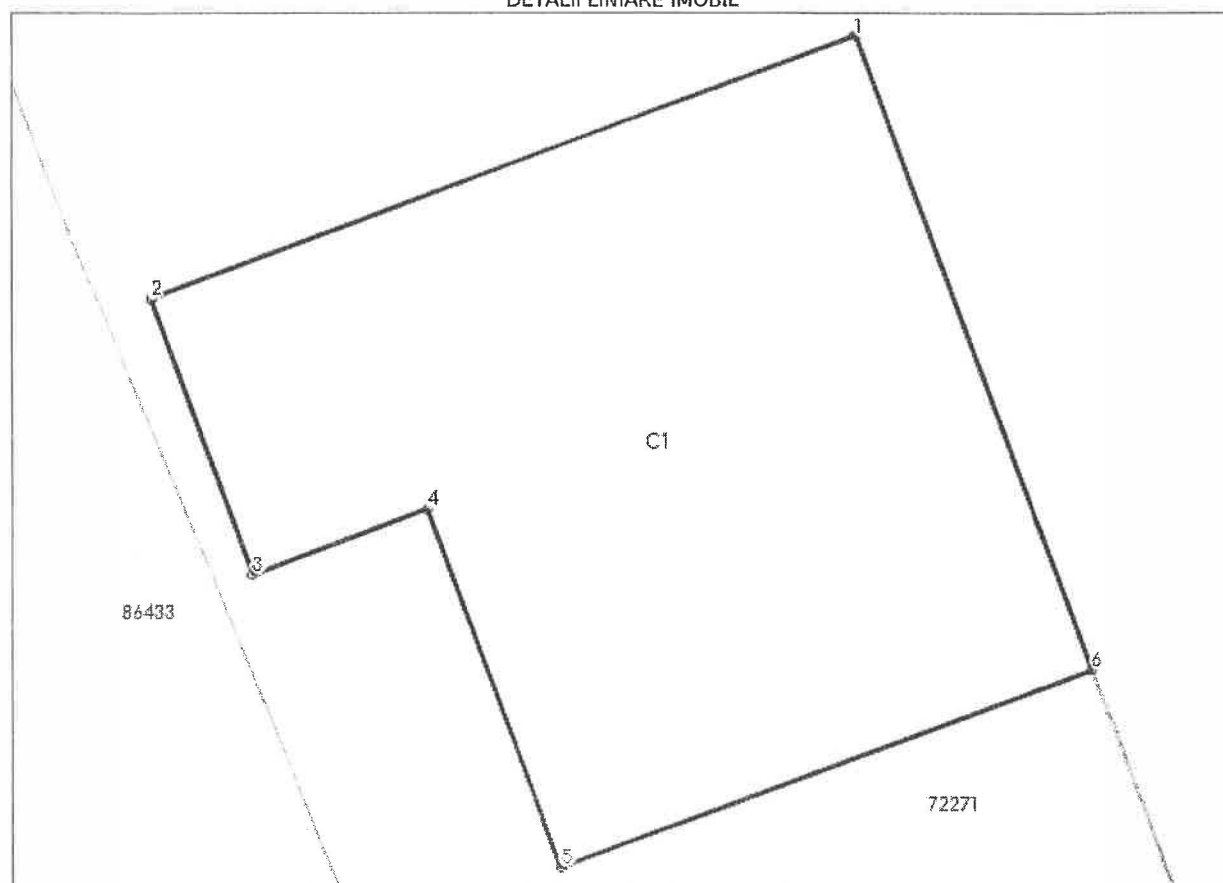
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74247	Din acte: 33 Masurata: 34	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	34	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.625
2	3	2.61
3	4	1.65
4	5	3.389
5	6	5.0
6	1	6.0



** 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



24

[illegible][illegible]

(17)

25 homatt.cc/jerem-de-ropa-cuscada-9404218.html

📍 storia.ro/ro/oferta/teran-central-778-mp-zona-precista-rezidential-40y38x

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

 [Contul meu](#)

Adaugă anu

[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Bacau > Cerni > Ostrita-Lac > Teren central 778 mp zona Predista rezidential



Teren central 778 mp zona Precista rezidential

U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE

Teren central 778 mp
 Teren central 778 mp
 S.R.L.
 Bacău - România

 **Catalin**
Agenție
0720 514 262

+40 745 59 14 00

Am nevoie de mai multe info.

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

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

Address: 10000 University Ave., Suite 100, Dallas, TX 75225
Phone: 972-361-1000; Fax: 972-361-1001; Email: info@mcgraw-hill.com

195 000 €
251 €/m²

Propose un prêt

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia.ro/ro/oferta/teren-central-778-mp-zona-predista-rezidential-IDy3Kv

Trecatoarea 9 mai, Sistricea-Lac, Buzău, Teren

778 m²

195 000 €

Prezentare generală

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

Descriere

Teren compus din 2 parcele, cu suprafața totală de 778 mp, având acces auto și pietonal cu deschiderea de 14 m la str. Trecatoarea 9 mai, și acces pietonal cu 40 m la str. Cremenea, pe teren se află 2 case batrânești, din cărămidă, are ca utilități: apă curentă, curent electric JT, canalizare și gaz natural. Terenul se vinde integral având ca destinație pentru construcții rezidențiale (în zona există case P+1+J+J).

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



34

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

