



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 394 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. Carpați nr. 15 bis, în suprafață de 22,00 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 Răchiteanu Filip înregistrate cu nr. 20779 din 11.03.2020 și nr. 106223 din 19.01.2023 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. Carpați nr. 15 bis, în suprafață de 22,00 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. 198293 din 17.10.2024 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. Carpați nr. 15 bis, în suprafață de 22,00 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 200060/23.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 200063/1/23.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 200063/2/23.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 422/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 392/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 499/29.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1) și 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. nr. 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 22,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 15 bis, având CF nr. 89497, nr. cadastral 89497, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea AF RACHITEANU FILIP.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 118 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 22,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 15 bis, având CF nr. 89497, nr. cadastral 89497, 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 **6.050 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, Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri, 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 - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat 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 - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat 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.

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 394 DIN 31.10.2024

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 118 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 22,000 mp, situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr.15bis, având CF nr. 89497, nr. cadastral 89497, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

DIRECTOR EXECUTIV
Bardos-Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCĂNU



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL 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. 118/ 16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. CARPATI, NR. 15, JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



7

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Carpati, nr. 15, jud. Bacau, in suprafata de 22,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 55258/03.06.2024, avand nr. cadastral 89497. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre AF RACHITEANU FILIP, conform Contractului de concesiune nr.42419/20.12.1999.

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

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

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

Rezultatul evaluarii

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

V_{teren} – 22,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15 = 30.110,00 lei, respectiv

V_{teren} – 22,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15 = 6.050,00 euro (275,00 euro/mp)

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian - Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



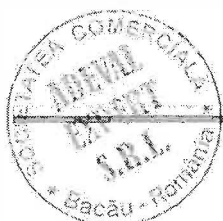
CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. Carpati, nr. 15, in suprafata de 22,00 mp, având nr. cadastral 89497 si CF 89497, conform extras de carte funciara nr. cerere 55258/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 22,00 mp este concesionată de Municipiului Bacau catre AF Rachiteanu Filip, conform conform Contractului de concesiune nr.42419/20.12.1999, Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redată in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

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



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

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

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.42419/20.12.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 89497;

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se 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 acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se 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, dacă nu au fost facute alte mențiuni;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 89497 pusă la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)



- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Carpati, nr. 15, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.42419/20.12.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 89497;

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

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



Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea 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, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona din spate a Pieței Sud. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Marasesti-Carpati-Garofitei.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 55258/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55258/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuala 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 42419/20.12.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55258/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 89497;

La data evaluării terenul este concesionat către AF Rachiteanu Filip.

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 mediana a orasului, în spatele Pieței Sud, la distanța de ~ 1,0 km de Primaria Municipiului Bacau. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Carpati fiind una din principalele artere a orasului.

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 generala a zonei. Utilitatea și dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbana

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 89497, CF 89497, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 22,00 mp, amplasat în zona B a orasului Bacau, pe str. Carpati, nr. 15, jud. Bacau. Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Marasesti și str. Carpati;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

Zona de referință: zona B. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambianță civilizată.



Harta**2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 22,00 mp, avand nr. cadastral 89497, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Carpati, nr. 15, fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu comercial aflat in proprietatea lui AF Rachiteanu Filip, conform extras de carte funciara nr. cerere 55258/03.06.2024. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in spatele Pietei Sud, la aproximativ 1,0 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Carpati. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatiu comercial;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: spatiu comercial;
- la vest: str. Carpati.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 22,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Carpati.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.**

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

cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, vanzarea este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile 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 dependenta de pozitia sa competitiva 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 creata de utilitate si este afectata de raritate. Cererea mai este influentata de dorinta si de fortele care creeaza si stimuleaza dorinta. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

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

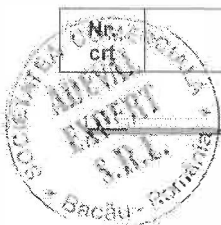
3.3. Oferta competitiva

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previzuni

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

- pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- 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;
- 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 conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces, este la vanzare la data evaluarii cu 339,37 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Castanilor, zona Orizont, in suprafata de 969,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 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. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5÷10%;
3. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
4. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 a fost ajustat pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
5. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate cu un procent de ±10%, fiind inferioare/superioare subiectului.

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

Desfasurarea calculelor si ajustarile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

V_{teren} – 22,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15 = 30.110,00 lei, respectiv

V_{teren} – 22,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15 = 6.050,00 euro (275,00 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. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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

EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR. CARPATI, NR.15, JUD.BACAU, N.C. 89497, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str. Carpati, nr.15, jud.Bacau	Mun.Bacau, str.Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	89497			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	242,250.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str. Carpati, nr.15, jud.Bacau	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Suprafata teren (mp)	22.00	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	acces facil	dublu acces	mai slab	dublu acces
Ajustare (%)		-10.00%	10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.54	22.50	-26.87
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-30.54	33.75	0.00
Ajustare totala neta		-30.54	33.75	0.00
Ajustare totala bruta		61.09	78.75	80.60
Numar ajustari		3	4	4
Pret de vanzare/oferta		0.180	0.315	0.270
PRET AJUSTAT		274.89	258.75	268.66
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			275.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 89497, S = 22 MP			30,110.00 lei	6,050.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, the Secretary of the Municipality of Bacău.

N.O.P., LD/T.O./Ex.1/Ds.1-A-2





1893	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Alecu Russo, nr.33 destinația: garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1894	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1895	0	Teren concesionat	S=27,73mp, str. L. Tăutu, nr.8 destinația: ext. locuință	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1896	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1897	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1898	0	Teren concesionat	S=28mp, str. Iosif Cocea, nr.10 -12 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1899	0	Teren concesionat	S=15mp, str. Narciselor, nr.10 destinația: prest.serv.	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1900	0	Teren concesionat	S=40mp, str. Mărășești, nr.83 destinația: ext. spălătorie	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1901	0	Teren concesionat	S=8mp, str. Mărășești, nr.100 destinația: ext. sediu	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1902	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str. Electricienilor, nr.3-5 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1903	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinația: locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1904	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Ștefan cel Mare, nr.50 bis destinația: garaj	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1905	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Siretului, nr.2bis destinația: locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1906	0	Teren concesionat	S=18mp, str. 9 Mai, inters. Ana Ipătescu destinația: prest.servicii	1996	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1907	0	Teren concesionat	S=21,88mp, str. Carpați, nr.15 destinația: prest.servicii	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1908	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Aviatori, nr.9 destinația: garaj	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



18-1681/99

România
Județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 2619 DIN 20.12. 1999

VALABIL 12.2024

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin PRIMAR - DL. DUMITRU SECHELARIU și DIRECTOR ECONOMIC - DL. PASCAN FLORIN, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

A.F. RACHITEANU FILIP

cu sediul

XXXXXXXXXX în Municipiul Bacău, str. Carpați 10/D/1

(domiciliu) reprezentată prin DL. RACHITEANU FILIP

înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. AUTORIZATIE 252282/1992 în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

În temeiul art. 71 + 102 din Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru concesionarea terenurilor, aprobat prin Hotărârea nr. 63/10.05.1999 a Consiliului Local al Municipiului Bacău, potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, modificată și completată prin Legea nr. 125/1996, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 140 din 13.08.1999, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. CARPATI, nr. 15, având suprafața de 21,88 m.p., așa cum rezultă din planul de situație anexat procesului-verbal de predare - primire.

Destinația terenului concesionat va fi REALIZAREA UNUI SPATIU PENTRU DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚILOR DE PRESTARI SERVICII

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se predă de către CONCEDENT către CONCESIONAR, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului de investiții, conform certificatului de urbanism nr. 2118 din 19.11.1999, eliberat de Primăria Municipiului Bacău și în condițiile din oferta care a

...//...



stat la baza adjudecării licitației.

Durata de execuție este de maximă 6 (șase)
luni de la data eliberării autorizației de construire.

Art. 3 - În derularea contractului de concesiune, concesiionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur = terenul concesiionat;
- b) bunuri de preluare = investiția realizată de concesiionar;
- c) bunuri proprii = bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci)
ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract,
respectiv 20.12.1999.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevența concesiunii este de 911.000 (nouă sute-unsprezece mii) lei/an, așa cum rezultă din oferta prezentată de concesiionar în cadrul licitației publice din data de 19.11.1999 și pe baza căreia s-a făcut adjudecarea licitației.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează concesiionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între părți, concesiionarul va avea dreptul să plătească în avans maxim 10 (zece) rate trimestriale.

Art. 8 - Concesiionarul are obligația să constituie în maxim 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 20.03.2000), garanția de concesiune în valoare de 911.000 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 1999 ~~XXNXX/~~ ESTE indexată.

V. MODALITATEA DE PLATA

- Art. 10 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:
- virament, din contul concesiionarului nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
 - direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

.../.../...

Art. 11 - Sumele anuale prevăzute la ART. 5 se plătesc 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 12 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată, conform legilor în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 1 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 13 - Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesionare.

Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terți pentru asigurarea și valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii în condițiile legii, fără a putea transfera aceste drepturi dobândite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 - Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere în termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral prevederile reglementară a contractului de concesionare, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 15.1. - Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2. - Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3. - Concesionarul este obligat să plătească renta la termenele stabilite în prezentul contract de concesionare.

Art. 15.4. - Concesionarul este obligat să asigure creșterea eficienței în următoarele modalități:

Art. 15.5. - Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

a) bunurile aduse ca investiții (datele de identificare a acestora, datel tehnice) CONSTRUCTIE DIN ZIDARIE DE CARAMIDA. TAMPLARIE DIN ALUMINIU SI GEAM TERMOPAN

b) termenul de realizare a investițiilor 6 (șase) luni de la eliberarea autorizației de construire;

c) investițiile care nu se amortizează pe durata concesiunii - vor fi amortizate conform legislației în vigoare;

d) avizul de construire obținut în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special

e) standardele de calitate a activităților prestate - vor fi cele prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 15.6. - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția sediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.7. - Începând cu al 2-lea an al concesiunii, concesionarul se obligă să creeze minimum 6 (șase) locuri de muncă, pe durată nedeterminată.

Art. 15.8. - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de sarcini.

Art. 15.9. - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune privindă cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 15.10. - La încetarea contractului de concesiune ca alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestărilor activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea de către concedent.

Art. 15.11. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 15.12. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 4 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesionare.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesionare, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ, al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

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

Contractul de concesionare se reziliază, din vina concesionarului și în cazul în care acesta nu a depus documentația în vederea obținerii autorizației de construire și nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 12 luni de la data

COPIE
ADMI
EXPERT

Racău - Româ

încheierii contractului de concesiune.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur = terenul concesionat;
- b) bunuri de preluare = investiția realizată de concesionar;
- c) bunuri proprii = bunurile de inventar.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Art. 18 - _____

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 20 - Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza o investiție în valoare de minimum 85.000.000 lei.

Art. 21 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 22 - Schimbarea destinației terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 24 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 25 - _____

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 26 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrise prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 27 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 28 - Concesionarul are obligația să înscrie contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii lor.

.../...

Art. 29 - Procesul-verbal de predare - primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. CARPATI, nr. 15, cu suprafața de 21,88 m.p., s-a încheiat astăzi 20.12.1999, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesiionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

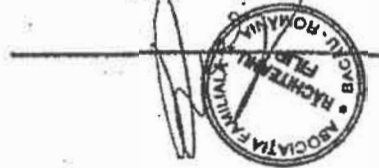
CONCEDENT :

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU



CONCESIONAR :

A.F. RACHITEANU FILIP



**DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR,**

FLORIN PASCAN

VIZAT LEGALITATEA, MONA MIHAILESCU
INTOCMIT, DANIULESCU CONSTANTIN

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 42421 DIN 20.12. 1999

PROCES-VERBAL DE PREDARE- PRIMIRE

Astăzi, 20.12. 1999, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 2147/28.06.1999 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. DANCULESCU CONSTANTIN - șef Birou Concesionări;
2. BRASOVEANU LILIEANA - inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar;
3. CAJVAN GIVU, inspector, Biroul Disciplina în Construcții,

am procedat la predarea terenului în suprafață de 21,88 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. CARPATI nr. 15, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~. A.F. RACHITEANU FILIP în baza Contractului de Concesionare nr. 42419 din 20.12.1999.

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru SUAT-DC, unul pentru Serviciul Cadastru, Fond Funciar și unul pentru Biroul Concesionări, conform planului anexat.

AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU



COMISIA: 1. [Signature]
2. [Signature]
3. [Signature]





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89497 Bacău

Nr. cerere	55258
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168964194



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str CARPATI, Nr. 15, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89497	22	Teren imprejmuit; Constructia C1 înscrisa în CF 89497-C1; Teren intravilan, delimitat de amprenta peretilor la sol.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93571 / 15/12/2022		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau; Act Administrativ nr. Adresa nr. 168151, din 22/08/2022 emis de Primaria Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
93571 / 15/12/2022		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 42419, din 20/12/1999 emis de Primaria Bacau;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioada de 25 ani , incepand cu data de 19.11.1999	A1
1) AF RACHITEANU FILIP, CIF:948710		



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

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

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

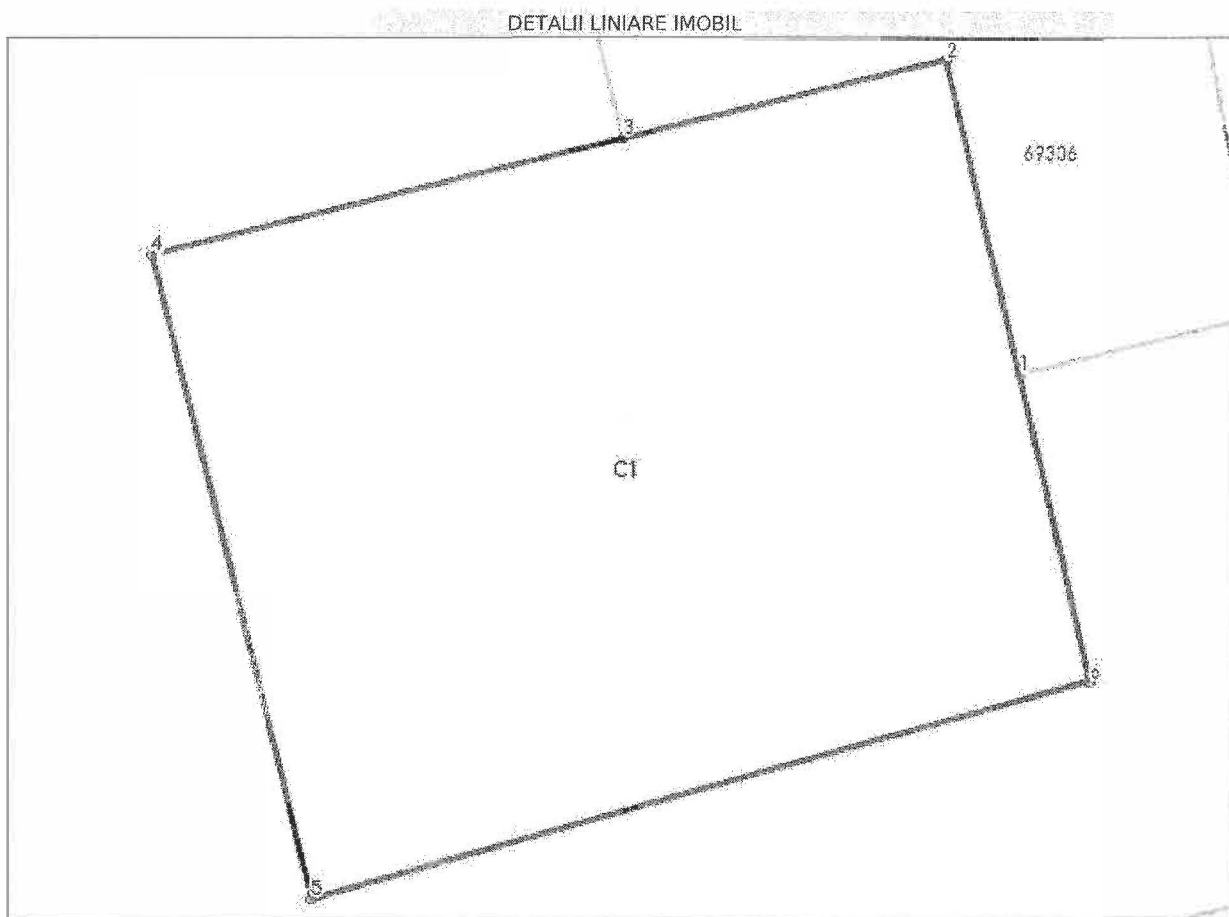
35

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89497	22	Teren intravilan, delimitat de amprenta pereților la sol.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	22	-	-	-	Teren intravilan, delimitat de amprenta pereților la sol.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.1
2	3	2.155
3	4	3.146
4	5	4.333
5	6	5.262
6	1	2.062



* 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



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

Pagina 3 din 3

Extrasul este disponibil pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

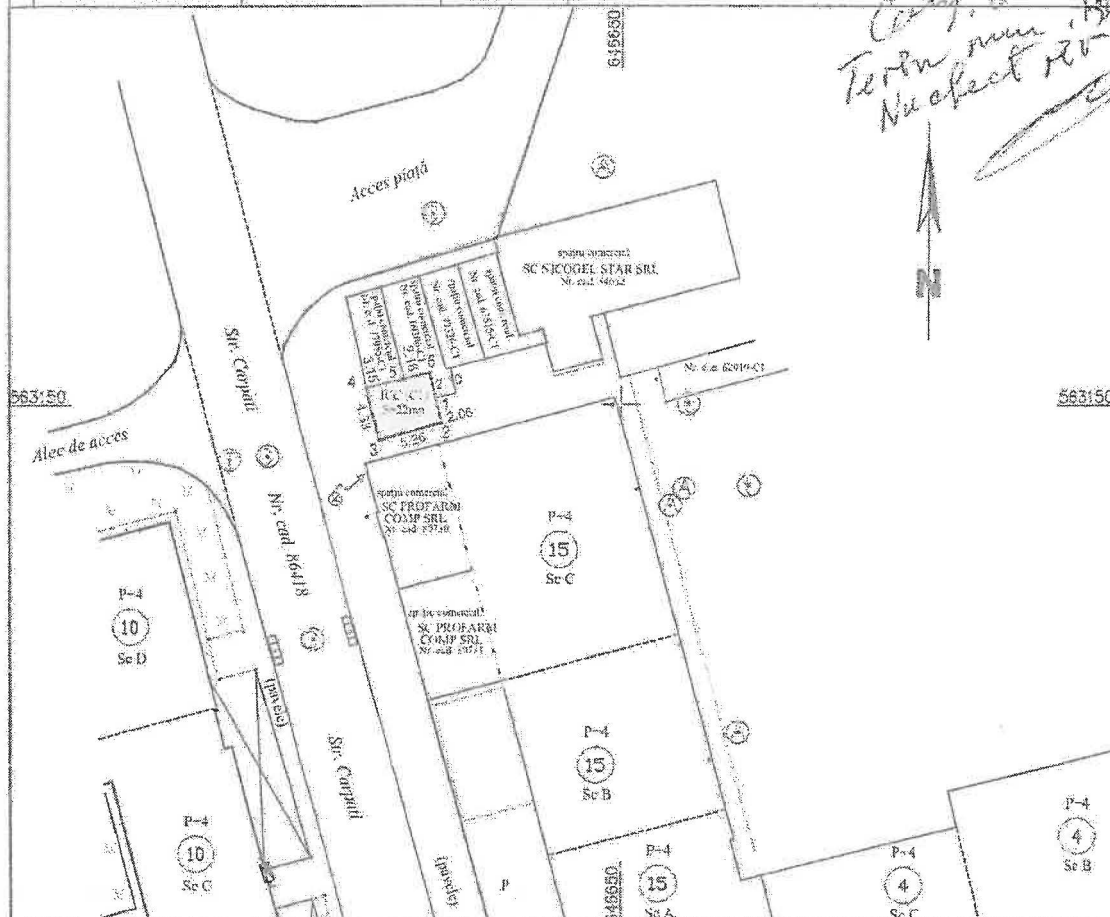
57

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului
89497	22	Municipiul Bacău, Str. Carpați, nr. 15, Județul Bacău
Cartea Funciara nr.	UAT	BACĂU



*Camp. Land
Teren num. 15
Nucleu nr. 15*

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	22	Teren intravilan, delimitat de amprenta pereților la sol.
TOTAL		22 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	22	Spatiu comercial edificat in anul 2001 - Rogoz de inaltime Parter; Suprafata construita desfasurata: 22 mp. Spatiu comercial construit din zidărie, acoperit cu tablă, tâmplărie din aluminiu cu geam termopan.
TOTAL		22 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 22 mp

Suprafata din aci = 22 mp

Executant S.C. CHISCOP TOP-CAD S.R.L. Certificat de autorizare Seria RO-B-J Nr. 1928/22.10.2020 ING. CHISCOP CRISTINEL CONSTANTIN Certificat de autorizare Seria RO-RC-F Nr. 0023-04.10.2018 Conform executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura electronica: CHISCOP CRISTINEL CONSTANTIN 2022.12.15 13:01:43 +02'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si para Bogdan-Mihaita Data: 2022.12.27 Stampila BCPI Pintilie Semnati digital de Bogdan-Mihaita Pintilie Data: 2022.12.27 12:23:40 +02'00'
---	--



COMPARABILE UTILIZATE

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

IACOB IMOBILIARE Bacău

[← Înapoi la lista](#) [Terenuri de vânzare](#) > Bacău > Bacău > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei



Sandu IACOB
Agentie
0722 391 234

150 000 €

[Propune un pret](#)

[Raportează](#)

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

442 mp, teren de vânzare - 8a

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

IACOB IMOBILIARE Bacău

[← Înapoi la lista](#) [Terenuri de vânzare](#) > Bacău > Bacău > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei



Sandu IACOB
Agentie
0722 391 234

150 000 €

[Propune un pret](#)

[Raportează](#)

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

442 mp, teren de vânzare - 8a



COMPARABILE UTILIZATE

442 m² teren de vânzare - Bacău

150 000 €

5 înlocuiește

IACOB IMOBILIARE Bacău Anunț made an agentur

Rata estimată: 3.699 RON /luna

Avans: 111.375 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de crește

Publicitate

Anunțuri de Google

De ce se afișează acest anunț?

Prezentare generală

Suprafață utilă: 442 m²

Tip teren: de construit

Locație: urbana

Dimensiuni: Cere informații

Vizionare la distanță: Cere informații

Tip vânzător: agentie

Descriere

Cauti teren intravilan pentru care sa existe un certificat de urbanism valabil pentru P-10?

Am propunerea ideea pentru tine!

Sandu Iacob - Consultantul tau in Imobiliare

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare

Contul meu Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA Anunț made an agentur

Teretriuri de vânzare > Bacău > Bacău > Cornisa > Vânzare teren oportunitate

← Înapoi în listă

Vânzare teren oportunitate

242 250 €

Propane un prst

Streda Castanilor, Cornisa, Bacău, Bacău

Vasile Butucaru

Agente

738 afișează anunțul

Nume

Email

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

113 / 2020

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)



COMPARABILE UTILIZATE

999 m² teren de vânzare - Bacău

242 250 €

LEX CONTRACTUS SCA

Vanzare teren oportunitate

999 m² teren de vânzare - Bacău

Propune un preț

242 250 €

Preț sugerat

Reportează

2012 estimată: 5 974 RON / luna

40 ani

Perioada imprumutului: 30 ani

Polsoșește calculatorul de creditare

Publicitate

Asuturi de Google

Nu lăsați nimic

Salvați în setările dvs. de preferințe

Vizionare la distanță

Video

Vizualizare

Prezentare generală

Suprafață utilă: 999 m²

Tip teren

Locație

Dimensiuni

Vizionare la distanță

Tip vânzător

agenție

Descriere

Va propunem să se vândă o suprafață de 999 mp, teren în vânzare, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacău, între două

999 m² teren de vânzare - Bacău

242 250 €

LEX CONTRACTUS SCA

Prezentare generală

Suprafață utilă: 999 m²

Tip teren

Locație

Dimensiuni

Vizionare la distanță

Tip vânzător

agenție

Descriere

Va propunem să se vândă o suprafață de 999 mp, teren în vânzare, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacău, între două

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu prinde ocazia.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Agente imobiliare

738

60088% Bacău, Bacău (localitate)

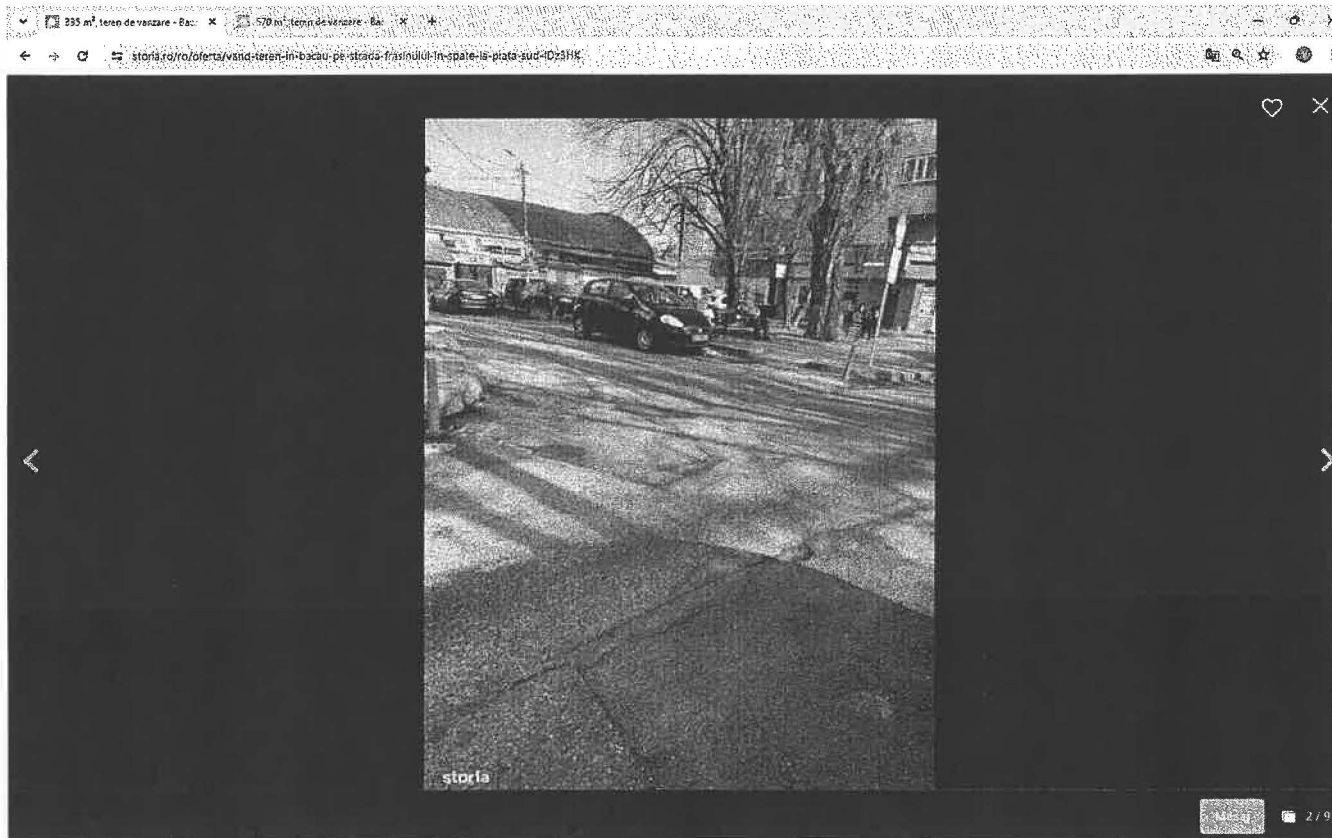
Vezi toate ofertele



Particularități

100% autentic

COMPARABILE UTILIZATE



COMPARABILE UTILIZATE

335 m² teren de vânzare

335 m² teren de vânzare

335 m²

100 000 €

CRISTIAN BACAU

Vand teren in Bacau pe strada Frasinului { in spate la piata sud }

100 000 €

299 €/m²
Programe un pret

Rata estimată:
2.406 RON /luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada timp. umorului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Reportează

Prezentare generală

Suprafață utilă
335 m²

Tip teren
de construit

Locație
urbana

Dimensiuni
4m x 8m x 10m

Vizionare la distanță
prin intermediul agentiei

734
734
Viceleilor 6, 600150, Bacau, Bacau
(localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

CRISTIAN BACAU vă oferă în exclusivitate spre vânzare un teren intravilan, situat în BACĂU pe strada Frasinului { în spate la piata SUD } în suprafața totală de 335 m² cu desulidare spre ambele străzi.

Terenul este preferabil atât pentru construirea unui da locuințe.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

CRISTIAN BACAU SRL
Agentie
734



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

