



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 407 DIN 31.10.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu prestări servicii, situat în municipiul Bacău, Str. Martir Cloșca nr. 5, în suprafață de 10,00 m.p.

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

Având în vedere:

- Cererea doamnei Ilieș Lenuța, înregistrată cu nr. 150618 din 09.06.2022 la Primăria Municipiului Bacău, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu prestări servicii, situat în municipiul Bacău, Str. Martir Cloșca nr. 5, în suprafață de 10,00 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. 194539 din 08.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu prestări servicii, situat în municipiul Bacău, Str. Martir Cloșca nr. 5, în suprafață de 10,00 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 198803/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198805/1/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.198805/2/18.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 435/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 405/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 512/29.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10,00 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Martir Cloșca nr. 5, având CF nr. 84119, nr. cadastral 84119, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere spațiu prestări servicii, aflat în proprietatea domnilor ILIEȘ ADRIAN ȘI ILIEȘ LENUȚA.

ART. 2 (1) - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 96 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 10 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Martir Cloșca nr. 5, având CF nr. 84119, nr. cadastral 84119, 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 **1.900 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 SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici, is written next to the official title.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 96 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 10,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Martir Cloșca nr.5, având CF nr. 84119, nr. cadastral 84119, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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



**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MARTIR CLOSCA, NR. 5, JUD.
BACAU**

DESTINATAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Martir Closca, nr. 5, jud. Bacau, in suprafata de 10,00 mp, format prin alipirea a doua loturi, conform Actului de alipire nr. 468, din 02/04/2018, respectiv:

- Lotul 1 - in suprafata totala de 4,00 mp;
- Lotul 2 - in suprafata totala de 6,00 mp.

Mentionam ca, in urma alipirii celor doua corpuri de proprietate a rezultat corpul de proprietate ce face obiectul evaluarii, in suprafata totala de 10,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 122/30.06.2014 respectiv HCL nr. 243/29.06.2017 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55263/03.06.2024, avand nr. cadastral 84119. Mentionam ca terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre numitii Ilies Adrian si Ilies Lenuta, conform Contractului de concesiune nr. 69044/15.05.2018.

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 in 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} – 10,00 mp - Bacau, str. Martir Closca, nr. 5 = 9.460 lei, respectiv

V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Martir Closca, nr. 5 = 1.900 euro (190,00 euro/mp)

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>). Afirmările 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, în 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. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Martir Closca, nr. 5, în suprafața de 10,00 mp, format prin alipirea a doua loturi, conform Actului de alipire nr. 468, din 02/04/2018, respectiv:

- Lotul 1 - în suprafața totală de 4,00 mp;
- Lotul 2 - în suprafața totală de 6,00 mp.

Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL nr. 122/30.06.2014 respectiv HCL nr. 243/29.06.2017. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 10,00 mp, cu N.C. 84119 este concesionată către numiții Ilies Adrian și Ilies Lenuta, conform Contractului de concesiune nr. 69044/15.05.2018.

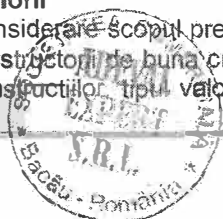
Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

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 evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de către constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general



(IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR. Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 122/30.06.2014 respectiv HCL nr. 243/29.06.2017;
 - Act de alipire autenticat cu încheierea de autentificare nr. 468/02.04.2018;
 - Contract de concesiune nr. 69044/15.05.2018;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55263/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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

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

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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



1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- 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 că bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altfel 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 că 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 altfel 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 că 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 că 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 marturie 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 făcute alte mențiuni;



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

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 84119 pusa la dispozitie de catre Beneficiar;
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este concesionat catre numiti Ilies Adrian si Ilies Lenuta, conform Contractului de concesiune nr. 69044/15.05.2018;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

Nici clauzele contractuale sau instructiunile evaluarii, nici alte fapte sau consideratii 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 evaluării este amplasata in mun. Bacau, str. Martir Closca, nr. 5, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 122/30.06.2014 respectiv HCL nr. 243/29.06.2017;
- Act de alipire autentificat cu incheierea de autentificare nr. 468/02.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 69044/15.05.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55263/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

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

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

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunoastinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării si daca este cazul a cuantificării valorice a diferentelor.

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



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona median-centrală a orașului, zona A, pe str. Martir Closca, nr. 5. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de median-centrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona median-centrală a mun. Bacău, respectiv în imediata vecinătate a Intersecției str. Martir Closca cu str. Ardealului.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul aparține Municipiului Bacău.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actul de proprietate al proprietății imobiliare, acesta fiind menționat în Extrasul de C.F. pentru informare nr. 55263/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, astfel:

- dobândit prin Lege, cota actuală 4/10, în favoarea domeniului privat al Municipiului Bacău, conform HCL nr. 122/30.06.2014;
- dobândit prin Lege, cota actuală 6/10, în favoarea domeniului privat al Municipiului Bacău, conform HCL nr. 243/29.06.2017;

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

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

- HCL nr. 122/30.06.2014 respectiv HCL nr. 243/29.06.2017;
- Act de alipire autentificat cu încheierea de autentificare nr. 468/02.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 69044/15.05.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55263/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

La data evaluării terenul este concesiionat către numiții Ilies Adrian și Ilies Lenuta, conform Contractului de concesiune nr. 69044/15.05.2018.

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 median-centrală a orașului, în imediata vecinătate a intersecției str. Martir Closca cu str. Ardealului. 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 o singură bandă de mers pe sens, traficul rutier și pietonal în zona fiind intens.

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, cabinet medical, salon infrumusetare, etc).

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 84119, C.F. 84119, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 10,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Martir Closca, nr. 5, jud. Bacău.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Ardealului, Radu Negru;
- Calitatea rețelei de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 10,00 mp, aferent nr. cadastral 84119, aflata in proprietatea Municipiului Bacau. Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 55263/03.06.2024 suprafata totala a terenului este de 10,00 mp, fiind un teren concesionat catre numitorii Ilies Adrian si Ilies Lenuta, conform Contractului de concesiune nr. 69044/15.05.2018.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau avand categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, pe str. Martir Closca, nr. 5, pe care se afla o extindere a unui apartament transformat in spatiu comercial. Proprietatea este amplasata in zona median-centrala a orasului, pe str. Martir Closca, in imediata vecinatate a intersectiei str. Martir Closca cu str. Ardealului, avand acces direct in Martir Closca.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

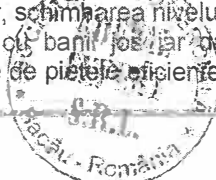
- la nord: str. Martir Closca;
- la sud: bloc de locuinte;
- la est: Teren Consiliul Local;
- la vest: Teren Consiliul Local.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Martir Closca. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o extindere a unui apartament situat la parterul unui bloc de locuinte cu regimul de inaltime P+4E.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.

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



gubernamentale și locale, cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat, sunt importante motivațiile, interacțiunea participantilor pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participantilor la piața, pe de o parte și tipul amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

3.2. Cererea solvabilă

Pe piete imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare.

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

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

3.3. Oferta competitivă

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

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

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

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



17

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MARTIR CLODOB, NR. 6, JUD. BACAU

2.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.	320,00	oferta de vanzare
3.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	299,50	oferta de vanzare
4.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. IL Caragiale, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata.	293,18	oferta de vanzare
5.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 1.440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.	319,00	oferta de vanzare
6.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate	250,00	oferta de vanzare
7.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona, dublu acces.	340,00	oferta de vanzare
8.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona.	250,00	oferta de vanzare
9.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.	298,50	oferta de vanzare
10.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	100,00	oferta de vanzare
11.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	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 ofertate, acesta crescand semnificativ.
- Datorita dezvoltarilor imobiliare din ultima perioada, in zona median-centrila a municipiului Bacau, a scazut numarul de oferte cu amplasamente disponibile (terenuri libere). Drept dovada stau si cele doar cateva oferte identificate de evaluator pe piata.
- Se constata o dispunere pe piata, a unor oferte cu o perioada de expunere mai indelungata, netranzactionarea proprietatilor se datorandu-se atat cresterii preturilor, negocierilor in marje stricte, cat si lipsei de lichiditate a potentialilor cumparatori.

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

Avand in 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 și activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.



CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza 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	da	da	da	da

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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



COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Ecaterina Varga, jud. Bacău, în suprafața de 675,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 194,07 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.vora.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Bc. Nationala, jud. Bacău, în suprafața de 575,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 208,33 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.terenuribacau.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Ecaterina Varga, jud. Bacău, în suprafața de 405,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 209,88 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Quantificarea ajustărilor:

1. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-au ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea terenurilor influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut ajustări negative pe toate comparabilele de 10% aceasta fiind amplasată superior față de subiect;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări pozitive pe toate comparabilele respectiv: pe comparabila 1 de 10%, iar pe comparabilele 2 și 3 de 5%.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cea mai mică ajustare.

Desfasurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Martir Closca, nr. 5 = 9.460 lei, respectiv

V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Martir Closca, nr. 5 = 1.900 euro (190,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR



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



EVALUARE TEREN - BACAU, STR. MARTIR CLOSCA, NR. 5, JUD. BACAU, N.C. 84119, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Martir Closca, nr. 5, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau	Bacau, str. Bc. Nationala, jud. Bacau	Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau
Numar cadastral	84119			
Provenienta informatii comparabile		vor.ro	terenuibacau.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		131.000,00	120.000,00	85.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		194,07	208,33	209,88
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-9,70	-10,42	-10,49
Pret ajustat (euro)		184,37	197,92	199,38
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		184,37	197,92	199,38
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Martir Closca, nr. 5, jud. Bacau	mai bun	mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-18,44	-19,79	-19,94
Suprafata teren (mp)	10,00	675,00	576,00	405,00
Ajustare		10,00%	5,00%	5,00%
Valoare ajustare		18,44	9,80	9,97
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,00	-9,98	-9,97
Ajustare totala neta		0,00	-9,98	-9,97
Ajustare tot la bruti		36,87	29,89	29,81
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,190	0,143	0,143
PRET CORECTAT		184,37	188,02	189,41
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		190,00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 84119, S = 10 MP		9.460,00 lei	1.900,00 €	





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.



24

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
ȘOVA-GĂTU LEAUR



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., I.D./T.O./Ex. I/Ds. I-A-2



			funciară 78167, număr cadastral 78167			HCL 251/2014
2150	0	Teren concesionat	S=41mp, str. Mărășești nr. 100	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 269/2014
2151	0	Teren concesionat	S=7,66mp, str. Primăverii nr. 7, sc. A, parter	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 269/2014
2152	0	Teren concesionat	S=153,85mp, str. Mărășești nr. 151	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 269/2014
2153	0	Teren concesionat	S=64mp, str. Bulevardul Unirii nr. 2, destinația: extindere spațiu comercial, Carte funciară 78569, Nr. cadastral 78569	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 269/2014
2154	0	Teren concesionat	S=4mp, str. Ana Ipătescu nr. 7, sc. B, ap. 2, destinația: extindere spațiu proprietate, Carte funciară 77225, Nr. cadastral 77225	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2155	0	Teren concesionat	S=4,44mp, str. Bradului nr. 52, sc. A, ap. 3, destinația: balcon locuință	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2156	0	Teren concesionat	S=4mp, str. Republicii nr. 17, sc. C, ap. 4, destinația: balcon locuință	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2157	0	Teren concesionat	S=4mp, str. Martir Cloșca nr. 5, sc. A, ap. 3, destinația: extindere spațiu salon înfrumusețare, carte funciară 77547, număr cadastral 77547	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2158	0	Teren concesionat	S=5mp, str. Electricienilor nr. 1, sc. B, ap. 3, destinația: balcon locuință	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2159	0	Teren concesionat	S=105mp, str. Mărășești nr. 122, destinația: extindere spațiu proprietate	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA nr. 243 din 29.06.2017

privind completarea inventarului centralizat al domeniului privat al municipiului Bacău însoțit prin HCL nr. 199/ 2003 cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 29.06.2017, potrivit art.39(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

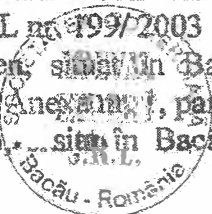
- Referatul nr. 78280/ 15.06.2017 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită înscrierea în inventarul domeniului privat a unor terenuri;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 5108/ 20.06.2017;
- Raportul compartimentului de resort înregistrat cu nr. 5109/ 20.06.2017, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 1085/27.06.2017 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 1086/27.06.2017 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 1087/27.06.2017 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 1088/27.06.2017 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr.1089/27.06.2017 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. 43 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b” și ale art. 117 lit. „a” 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 199/ 2003 prin care s-a însoțit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău, 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 completează inventarul centralizat al domeniului privat al municipiului Bacău însoțit prin HCL nr. 199/2003 cu modificările și completările ulterioare, astfel:

1. 22,00 mp teren, situat în Bacău, str. Războieni, nr. 50, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri;
2. 3,74 mp teren, situat în Bacău, str. Mircea Eliade, nr. 4, delimitat conform



planului de situație - Anexa nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri;

3. 6,00 mp teren, situat în Bacău, str. Martin Cloșea, nr. 5, sc. A, ap. 3, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri;

4. 21,00 mp teren, situat în Bacău, str. Calea Republicii, nr. 3, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri;

5. 15,00 mp teren, situat în Bacău, str. Războieni, nr. 40, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 5, parte integrantă a prezentei hotărâri;

6. 21,00 mp teren, situat în Bacău, str. Mioriței, nr. 30-32, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri;

7. 21,00 mp teren, situat în Bacău, str. Dumbravei, nr. 4, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 7, parte integrantă a prezentei hotărâri;

8. 21,18 mp teren, situat în Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 13, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 8, parte integrantă a prezentei hotărâri;

9. 7,48 mp teren, situat în Bacău, str. Bucium, nr. 83, se. A, Ap. 2, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 9, parte integrantă a prezentei hotărâri;

10. 260,54 mp teren situat în Bacău, str. Erou Ciprian Pinte, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 10, parte integrantă a prezentei hotărâri;

11. 181,17 mp teren situat în Bacău, str. Erou Ciprian Pinte, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 11, parte integrantă a prezentei hotărâri;

12. 12,55 mp teren, situat în Bacău, str. Orizontului, nr. 6, sc. C, delimitat conform planului de situație - Anexa nr. 12, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2. - Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 199/2003 sunt și rămân în vigoare.

ART. 3. - Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef - Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

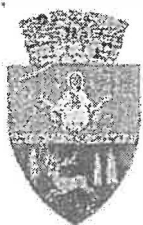
ART. 4. - Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 5. - Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului - Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCA VASILE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI





MUNICIPIUL BACĂU

Str. Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

NR. 69044 DIN 15.05.2018

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în Bacău, str. Marășești, nr. 6, reprezentat prin **DL. COSMIN NECULA - PRIMAR**, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

DL. ILIEȘ ADRIAN, casătorit cu **ILIEȘ LENUȚA** cu domiciliul în Sat Liliaci, Comuna Hemeiusi, Județul Bacău, identificat cu C.I. seria AC, nr. 907016, C.N.P. 17.0201040017, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

În baza dispozițiilor art. 13(1) și art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicată, actualizată, a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 132 din 28.04.2017 și nr. 50/31.01.2018 și **ACTULUI DE ALIPIRE AUTENTIFICAT SUB NR. 468/02.04.2018 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL MARIA-CĂTĂLINA NEAGU**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafața de **10,00 m.p.**, situat în intravilanul Municipiului Bacău, **STR. MARTIR CLOȘCA, NR. 5**, înscrisă în cartea funciara nr. 84119/UAT Bacău, având număr cadastral 84119.

Terenul în suprafața de 10,00 m.p. a fost compus din două loturi în suprafața de 4,00 m.p. (număr cadastral 77547, înscris în cartea funciara nr. 77547/UAT Bacău) și 6,00 m.p. (număr cadastral 83716, înscris în cartea funciara 83716/UAT Bacău) care au fost alipite într-un singur lot cu număr cadastral 84119, înscris în cartea funciara nr. 84119/UAT Bacău, conform H.C.L. nr. 50/31.01.2013 și este adiacent proprietății concesionarului, situat sub construcția cu destinația **SPATIU PRESTARI SERVICII - SALON DE INFRUMUȘETARE** realizată fără a deține Autorizație de Construire - **PENTRU INTRARE ÎN LEGALITATE**.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de **25 (douăzeci și cinci) ani**, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 15.05.2018.

Art. 4 - Contractul de concesiune încheiat de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, respectiv 15.05.2043, în măsura în care partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioadă determinată, funcție de legislația în domeniu, cu acordul partilor.

În măsura în care partile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

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



29

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concediunii este de 618,98 (sase sute optzeci + 98) lei/an, reprezentand taxa anuală de concesionare si se va achita incepand cu data de 15.05.2018 in termen de 90 de zile de la semnarea contractului de concesionare. Concesionarul este obligat sa achite contravaloarea lipsei de folosinta a terenului pentru perioada 15.05.2015 - 15.05.2018 in suma de 1.817 lei. Nerespectarea acestei obligatii duce la rezilierea contractului de concesionare.

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

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

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

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

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

Art. 11 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limita 15.08.2018), garantia de concesionare in valoare de 618,98 lei RON (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concediunii).

Art. 12 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal 2018 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

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

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

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

Art. 16 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate prin grija Serviciului Disciplina in Constructii, Insectie Comerciala si Protectia Mediului din cadrul Politiei Locale a Municipiului Bacau pentru modul de respectare a prevederilor Autorizatiei de Construire si prin grija Compartimentului Evidenta Incasari Debite, pentru modul in care concesionarul isi respecta obligatiile legate de achitarea redeventei.

Art. 17 - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concediunii.



30 19

Art. 18 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotărârea a Consiliului Local al Municipiului Bacău).

Art. 19 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligența maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsură în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 20 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 1.000 lei/m.p.

Art. 21(1) - Concesionarul are obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data încheierii prezentului contract de concesiune a terenului.

(2) În caz de încălcare a obligației prevăzută la alin. (1), concesiunea își pierde valabilitatea.

Art. 22 - Concesionarul are obligația de a executa integral lucrările la obiectivul de investiții până la termenul prevăzut în autorizație.

Art. 23 - Lucrările de construcție autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construire și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice locale din cadrul Poliției Primăriei Municipiului Bacău.

Art. 24 - Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 25 - 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 concesiunea, 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 percepe daune;



20

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Art. 26 - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 27 - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea **ART. 26**.

Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesionat in suprafata de 10,00 m.p. – se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a caror investitie a fost facuta de concesionar, altele decat cele initiale pot reveni concedentului in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul unei compensatii banesti. In caz contrar, concesionarul isi va ridica bunurile.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 28 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 29 – La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 30 – La terminarea completa a lucrarilor de construire, concesionarul este obligat sa declare, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, constructia realizata dar nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut in autorizatia de construire

IX. LITIGII

Art. 31 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, in masura in care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

In masura in care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 32 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUC

Art. 33 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 34 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

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



32 21

Art. 35- Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 36 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 37 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesionare.

Art. 38 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 39 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau **STR. MARTIR CLOSCA, NR. 5**, cu suprafata de **10,00 m.p.**, s-a incheiat astazi 15.08.2018, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 4 (patru) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si trei exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR
COSMIN NEGULEA



CONCESIONAR,

ILIES ADRIAN

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR, EC. VINERICA CLEMENTINA
COMPARTIMENT EVIDENTA
INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT DE GALITATEA,
INTOCMIT, IONICA MIRELA



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 4900 DIN 15.05. 2018

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 15.05. 2018, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;

2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;

3. RUSU IULIAN, Biroul Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 10,00 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. MARTIR CLOSCA, NR. 5, SC. A, AP. 3, inscris in Cartea Funciara nr. 84119 UAT Bacau, nr. cadastral 84119, conform Anexei nr. 1 (2 pag.) catre DL. ILIES ADRIAN in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 69044 din 15.05. 2018.

Anexa mai sus-mentionata face parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT.
MUNICIPIUL BACAU

Prin
PRIMAR,

COSMIN NEGULI



AM PRELUAT,

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

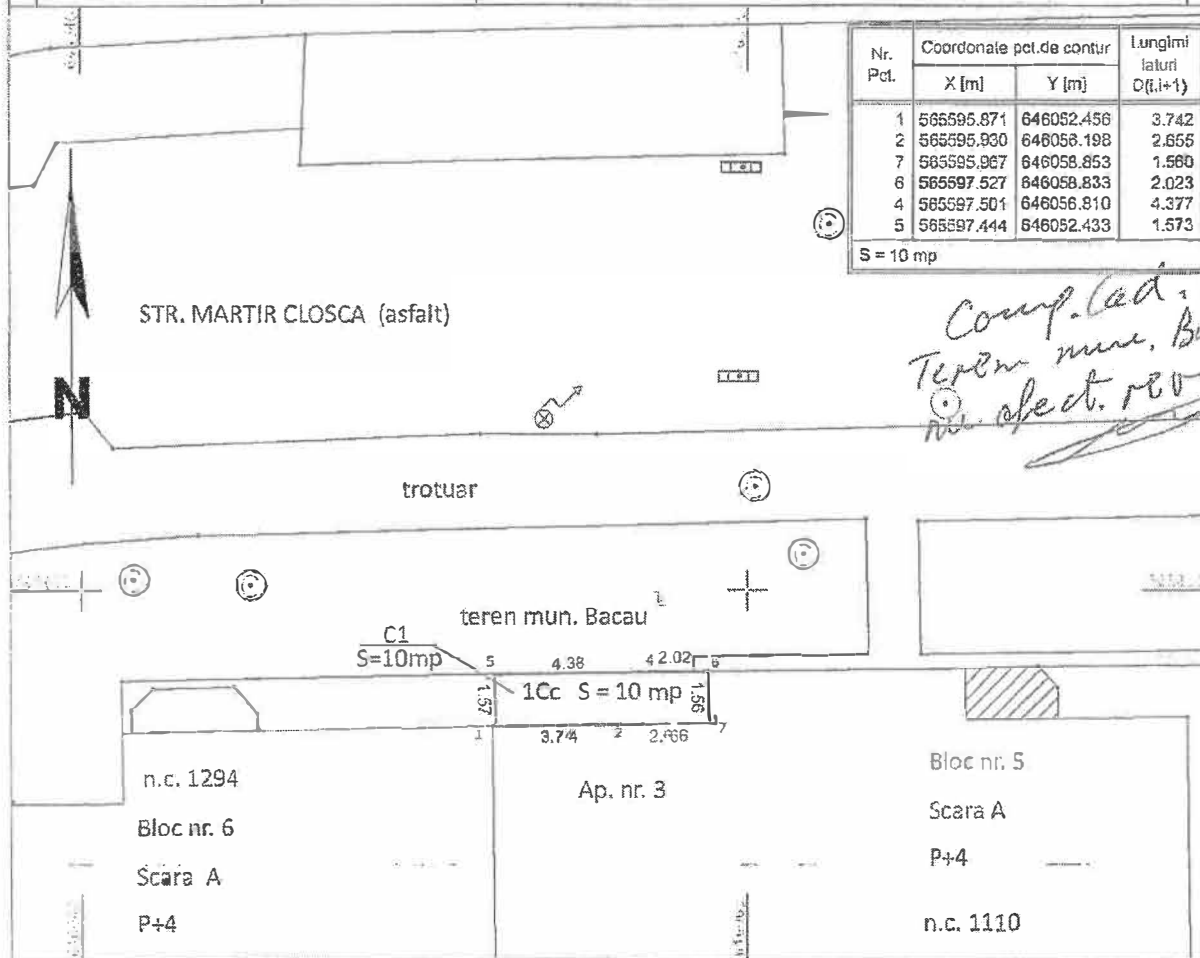


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
84119	10	str. Martir Closca , nr. 5, mun. Bacau, județul Bacau
Cartea Funciara nr.	UAT	BACAU



Comp. Cad.
Teren mun. Bacau
nr. sect. rev.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	10	Teren intravilan concesionat
TOTAL		10 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita in sol (mp)	Mentii
1	CL	10	Extindere apartament - balcon, Sc desfasurata 10mp, anul construirii 2019.
TOTAL		10	

Suprafata totala masurata a imobilului = 10 mp
Suprafata din act = 10 mp

Executant CHISCOP VIQREI Conducător executarea măsurătorilor teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura și stampila Data 05.2022	Semnăt digitală de CHISCOP VIQREL Data: 2022.05.27 09:52:41 Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafa Data Mihaila Deșiu 2022.05.27 11:37:18 +03'00'
--	---



35



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84119 Bacău

Nr. cerere 55263
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Coș verificare

100168962851



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str MARTIR CLOSCA, Nr. 5, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84119	10	Construcția C1 înscrisă în CF 84119-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23564 / 03/04/2018		
Act Notarial nr. act de alipire autentificat sub nr.468, din 02/04/2018 emis de BIN Neagu Maria Catalina;		
B1	Se înființează cf. 84119 a imobilului cu nr. cad. 84119/Bacau ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.77547\cf.77547; -- nr.cad.83716\cf.83716;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 122, din 30/06/2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 4/10 1) MUNICIPIUL BACAU, domeniul privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77547/Bacau, înscrisa prin încheierea nr. 52371 din 05/09/2014;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 243, din 29/06/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 6/10 1) MUNICIPIUL BACAU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 83716/Bacau, înscrisa prin încheierea nr. 57346 din 16/08/2017;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
33264 / 16/05/2018		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 69044, din 15/05/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 25 de ani începând cu data de 15.05.2018, până la data de 15.05.2043 1) ILIEȘ ADRIAN 2) ILIEȘ LENUȚA	A1

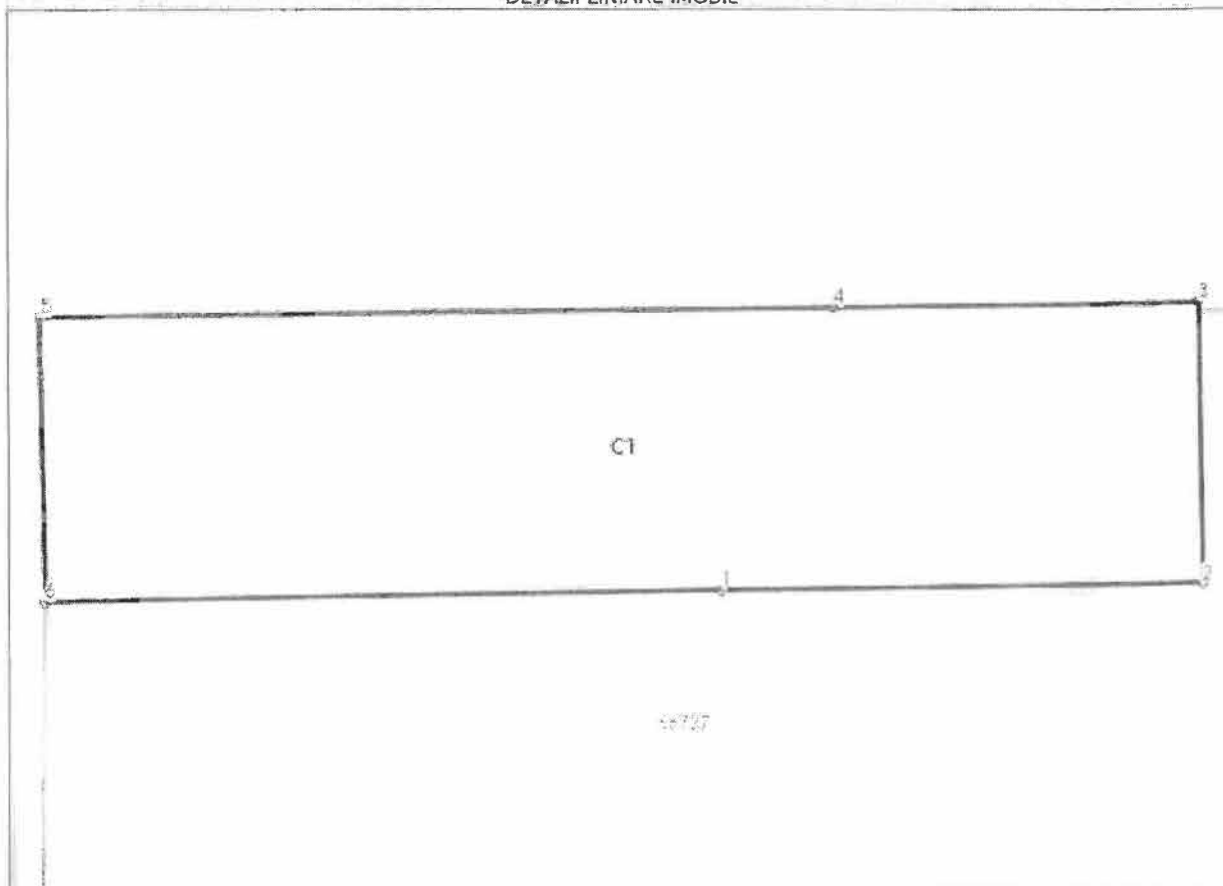
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84119	10	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	2.655
2	3	1.56
3	4	2.023
4	5	4.377
5	6	1.574
6	1	3.742



37

** 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, 10:50

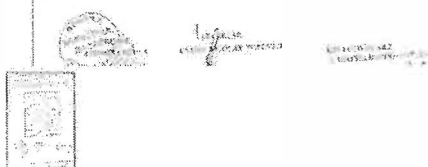
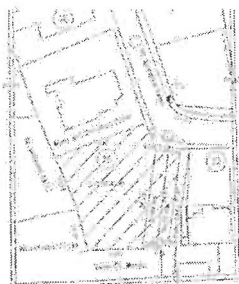


38

Yorba.CC

Erpeldersleben Straße Seite 10a Vorge-Druck
02.04.2010

121,042,875
5,687,700



Conclusions

Figure 2: A: 2000-2001, B: 2001-2002, C: 2002-2003, D: 2003-2004, E: 2004-2005, F: 2005-2006, G: 2006-2007, H: 2007-2008, I: 2008-2009, J: 2009-2010, K: 2010-2011, L: 2011-2012, M: 2012-2013, N: 2013-2014, O: 2014-2015, P: 2015-2016, Q: 2016-2017, R: 2017-2018, S: 2018-2019, T: 2019-2020, U: 2020-2021, V: 2021-2022, W: 2022-2023, X: 2023-2024, Y: 2024-2025, Z: 2025-2026, AA: 2026-2027, AB: 2027-2028, AC: 2028-2029, AD: 2029-2030, AE: 2030-2031, AF: 2031-2032, AG: 2032-2033, AH: 2033-2034, AI: 2034-2035, AJ: 2035-2036, AK: 2036-2037, AL: 2037-2038, AM: 2038-2039, AN: 2039-2040, AO: 2040-2041, AP: 2041-2042, AQ: 2042-2043, AR: 2043-2044, AS: 2044-2045, AT: 2045-2046, AU: 2046-2047, AV: 2047-2048, AW: 2048-2049, AX: 2049-2050, AY: 2050-2051, AZ: 2051-2052, BA: 2052-2053, BB: 2053-2054, BC: 2054-2055, BD: 2055-2056, BE: 2056-2057, BF: 2057-2058, BG: 2058-2059, BH: 2059-2060, BI: 2060-2061, BJ: 2061-2062, BK: 2062-2063, BL: 2063-2064, BM: 2064-2065, BN: 2065-2066, BO: 2066-2067, BP: 2067-2068, BQ: 2068-2069, BR: 2069-2070, BS: 2070-2071, BT: 2071-2072, BU: 2072-2073, BV: 2073-2074, BW: 2074-2075, BX: 2075-2076, BY: 2076-2077, BZ: 2077-2078, CA: 2078-2079, CB: 2079-2080, CC: 2080-2081, CD: 2081-2082, CE: 2082-2083, CF: 2083-2084, CG: 2084-2085, CH: 2085-2086, CI: 2086-2087, CJ: 2087-2088, CK: 2088-2089, CL: 2089-2090, CM: 2090-2091, CN: 2091-2092, CO: 2092-2093, CP: 2093-2094, CQ: 2094-2095, CR: 2095-2096, CS: 2096-2097, CT: 2097-2098, CU: 2098-2099, CV: 2099-2100, CW: 2100-2101, CX: 2101-2102, CY: 2102-2103, CZ: 2103-2104, DA: 2104-2105, DB: 2105-2106, DC: 2106-2107, DD: 2107-2108, DE: 2108-2109, DF: 2109-2110, DG: 2110-2111, DH: 2111-2112, DI: 2112-2113, DJ: 2113-2114, DK: 2114-2115, DL: 2115-2116, DM: 2116-2117, DN: 2117-2118, DO: 2118-2119, DP: 2119-2120, DQ: 2120-2121, DR: 2121-2122, DS: 2122-2123, DT: 2123-2124, DU: 2124-2125, DV: 2125-2126, DW: 2126-2127, DX: 2127-2128, DY: 2128-2129, DZ: 2129-2130, EA: 2130-2131, EB: 2131-2132, EC: 2132-2133, ED: 2133-2134, EE: 2134-2135, EF: 2135-2136, EG: 2136-2137, EH: 2137-2138, EI: 2138-2139, EJ: 2139-2140, EK: 2140-2141, EL: 2141-2142, EM: 2142-2143, EN: 2143-2144, EO: 2144-2145, EP: 2145-2146, EQ: 2146-2147, ER: 2147-2148, ES: 2148-2149, ET: 2149-2150, EU: 2150-2151, EV: 2151-2152, EW: 2152-2153, EX: 2153-2154, EY: 2154-2155, EZ: 2155-2156, FA: 2156-2157, FB: 2157-2158, FC: 2158-2159, FD: 2159-2160, FE: 2160-2161, FF: 2161-2162, FG: 2162-2163, FH: 2163-2164, FI: 2164-2165, FJ: 2165-2166, FK: 2166-2167, FL: 2167-2168, FM: 2168-2169, FN: 2169-2170, FO: 2170-2171, FP: 2171-2172, FQ: 2172-2173, FR: 2173-2174, FS: 2174-2175, FT: 2175-2176, FU: 2176-2177, FV: 2177-2178, FW: 2178-2179, FX: 2179-2180, FY: 2180-2181, FZ: 2181-2182, GA: 2182-2183, GB: 2183-2184, GC: 2184-2185, GD: 2185-2186, GE: 2186-2187, GF: 2187-2188, GG: 2188-2189, GH: 2189-2190, GI: 2190-2191, GJ: 2191-2192, GK: 2192-2193, GL: 2193-2194, GM: 2194-2195, GN: 2195-2196, GO: 2196-2197, GP: 2197-2198, GQ: 2198-2199, GR: 2199-2200, GS: 2200-2201, GT: 2201-2202, GU: 2202-2203, GV: 2203-2204, GW: 2204-2205, GX: 2205-2206, GY: 2206-2207, GZ: 2207-2208, HA: 2208-2209, HB: 2209-2210, HC: 2210-2211, HD: 2211-2212, HE: 2212-2213, HF: 2213-2214, HG: 2214-2215, HH: 2215-2216, HI: 2216-2217, HJ: 2217-2218, HK: 2218-2219, HL: 2219-2220, HM: 2220-2221, HN: 2221-2222, HO: 2222-2223, HP: 2223-2224, HQ: 2224-2225, HR: 2225-2226, HS: 2226-2227, HT: 2227-2228, HU: 2228-2229, HV: 2229-2230, HW: 2230-2231, HX: 2231-2232, HY: 2232-2233, HZ: 2233-2234, IA: 2234-2235, IB: 2235-2236, IC: 2236-2237, ID: 2237-2238, IE: 2238-2239, IF: 2239-2240, IG: 2240-2241, IH: 2241-2242, II: 2242-2243, IJ: 2243-2244, IK: 2244-2245, IL: 2245-2246, IM: 2246-2247, IN: 2247-2248, IO: 2248-2249, IP: 2249-2250, IQ: 2250-2251, IR: 2251-2252, IS: 2252-2253, IT: 2253-2254, IU: 2254-2255, IV: 2255-2256, IW: 2256-2257, IX: 2257-2258, IY: 2258-2259, IZ: 2259-2260, JA: 2260-2261, JB: 2261-2262, JC: 2262-2263, JD: 2263-2264, JE: 2264-2265, JF: 2265-2266, JG: 2266-2267, JH: 2267-2268, JI: 2268-2269, JJ: 2269-2270, JK: 2270-2271, JL: 2271-2272, JM: 2272-2273, JN: 2273-2274, JO: 2274-2275, JP: 2275-2276, JQ: 2276-2277, JR: 2277-2278, JS: 2278-2279, JT: 2279-2280, JU: 2280-2281, JV: 2281-2282, JW: 2282-2283, JX: 2283-2284, JY: 2284-2285, JZ: 2285-2286, KA: 2286-2287, KB: 2287-2288, KC: 2288-2289, KD: 2289-2290, KE: 2290-2291, KF: 2291-2292, KG: 2292-2293, KH: 2293-2294, KI: 2294-2295, KJ: 2295-2296, KK: 2296-2297, KL: 2297-2298, KM: 2298-2299, KN: 2299-2300, KO: 2300-2301, KP: 2301-2302, KQ: 2302-2303, KR: 2303-2304, KS: 2304-2305, KT: 2305-2306, KU: 2306-2307, KV: 2307-2308, KW: 2308-2309, KX: 2309-2310, KY: 2310-2311, KZ: 2311-2312, LA

Discussion

△ <http://www.chemeddl.org> 2000-2001 2002-2003 2004-2005 2006-2007 2008-2009 2010-2011

10 April 1973

Pret Vanzare

EUR 120,000

576 mg

Actualizat: 1 Februarie 2024

 Tippa

Agencia Imobiliária PROHOUSE Bonaes, na qualidade de corretora, inscrita no Conselho Municipal de Registro de Imóveis nº 276 (em anexo) e seu representante legal, vem por meio desta, manifestar o seguinte:

- a) Pentru a se asigura că este posibil să se realizeze o evaluare
 a) Drepturile de încredințare, care sunt...
 a) A fost acordat și acordat de...
 a) Pentru a se asigura că este posibil să se realizeze o evaluare

Arte delatari

- | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| * Zdravstveni karton | * Spisnik zdravstvenih storitev | * Spisnik zdravstvenih stroškov |
| * Frontni list | * Izvedbeni pogoji | * Deschiders 27 ml |
| * Ip. šifra zdravstvenih storitev | * Izvedbeni pogoji, Priloge | * Strazni Asfaltali |
| * Pretabl. Agreement, Bagni, Bici,
Cosa / etc. Commercial sheet | | |

Detail

- SOCIETATEA COMERCIALĂ**
ADEVAL
EXPERT





1. 抽籤

Telephone

Entall

Summa (1994) 18: 143-144
1B:2

85.000 €



Categorie:

- [Categorie](#)
- [Fotografie](#)
- [Intervista](#)
- [Descoperiri](#)
- [Dileme](#)
- [Premiere](#)
- [Arta](#)
- [Buna stiinta](#)
- [Alimentație](#)
- [Capacitate](#)
- [Consiliere](#)
- [Curiositati](#)
- [Ingrediente](#)
- [Sănătate](#)

40

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

3 Adeval Expert - Raport de evaluare

Adresa: Strada: Nr. Etaj:

Caracteristici

• Suprafata: 75 mp • Intrare: • Distanță: 12 ani

Detalii suplimentare: • Anul de încheiere: • Alina: • Construcție: • Curent electric: • Lograd: • Strada

Descriere

Locul teren în Centrul Civic al orașului
Terenul are o suprafață de 405 mp.

Detalii suplimentare

Locul teren în centrul orașului
Terenul are o suprafață de 405 mp. Este un teren în proprietate privată.

Pentru mai multe informații: 0700000000

31.12.2021

București, 26 Noiembrie 2021

Mapa



FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

