



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 444 DIN 26.11.2024

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 producție, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai Nr. 23, în suprafață de 81 m.p.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 26.11.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa din partea S.C. M&S SECURITY SYSTEMS S.R.L. înregistrată cu nr. 550600/2020 la Primaria Municipiului Bacău, prin care solicita cumpărarea terenului în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului–extindere spațiu producție, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 23;
 - 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. 195591/2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidența 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 producție, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai Nr. 23, în suprafață de 81 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 198742/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198779/1/18.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 198779/2/18.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 460/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 424/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 537/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 81 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 23, având CF nr. 69786 , nr. cadastral 69786, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere spațiu producție, aflat în proprietatea S.C. M&S SECURITY SYSTEMS S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 78 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 81 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai Nr. 23, având CF nr. 69786, nr. cadastral 69786, 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 23.085 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

ART. 4 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului încetează efectele contractului de concesiune/închiriere încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Structura 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, Structura 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, Structura 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 below the official title.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru.

RAPORTUL de EVALUARE nr. 78 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 81 mp, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai Nr. 23, având CF nr. 69786, nr. cadastral 69786

DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



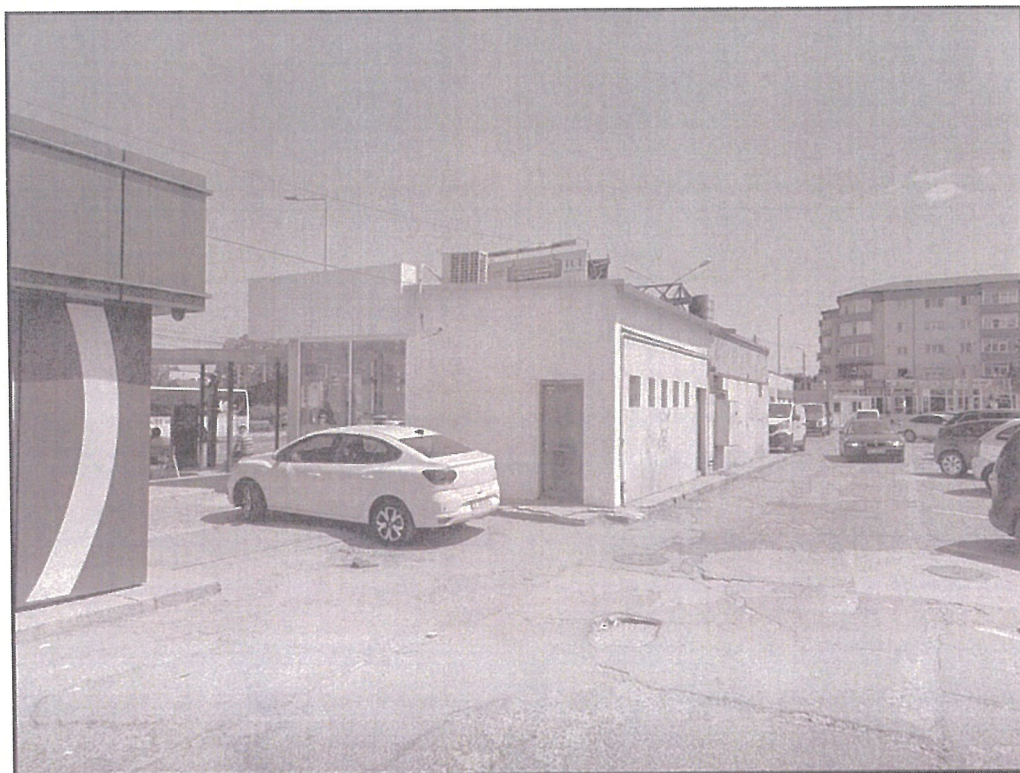
CONTRASEMENAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA NR. 0049
str. Poet Andrei Muresanu nr 7 Bacau 600005, tel 0726730670 / 0743566047
C.U.I. 38392560, Nr. Reg. Com. JA/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 78/16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. 9 MAI, NR. 23, JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmit anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. 9 Mai, nr. 23, jud. Bacău, în suprafața de 81,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 55248/03.06.2024, având nr. cadastral 69786. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat al Municipiului Bacău, fiind concesionat către S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 69081/07.05.2019.

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

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

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

Rezultatul evaluării

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

$V_{\text{teren}} - 81,00 \text{ mp} - \text{Bacău, str. 9 Mai, nr. 23} = 114.890 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 81,00 \text{ mp} - \text{Bacău, str. 9 Mai, nr. 23} = 23.085 \text{ euro (285,00 euro/mp)}$

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. 9 Mai, nr. 23, in suprafata de 81,00 mp, avand nr. cadastral 69786 si CF 69786, conform extras de carte funciara nr. cerere 55248/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 81,00 mp este concesiunata de Municipiul Bacau catre S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 69081/07.05.2019 din 2003. Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”



Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR. Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - Contract de concesiune nr. 69081/07.05.2019;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55248/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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

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



- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.9.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună 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, proiecțiile și estimările continuate aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.



1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 69786 pusă la dispoziție de către Beneficiar;
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, are înscris un drept de concesiune în favoarea S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L.;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

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

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



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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. 9 Mai, nr. 23, jud. Bacau.

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

- Extras de inventar - HCL nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local Bacau;
- Contract de concesiune nr. 69081/07.05.2019;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55248/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă 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 formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe str. 9 Mai, nr. 23. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrala a orasului.

Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv in imediata vecinatate a Pietii Centale.



2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine Municipiului Bacău.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 55248/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea domeniului privat al MUNICIPIUL BACĂU. Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

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

- Contract de concesiune nr. 69081/07.05.2019 – concesionar S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L.;
- Extras de inventar – Hotararea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacău;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55248/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

La data evaluării terenul este concesionat catre S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L..

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

2.5. Informații despre zonă si amplasament

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

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 69786, C.F. 69786, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 81,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacău, pe str. 9 Mai, nr. 23, jud. Bacău. Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri ridicate.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Pietii, Ana Ipatescu;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 81,00 mp, aferent nr. cadastral 69786, aflata in proprietatea Municipiului Bacău.

Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55248/03.06.2024 suprafata totala masurata a terenului este de 81,00 mp, fiind concesiionat conform Contractului de concesiionare nr. 69081/07.05.2019 la S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L..

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacău si are categoria de folosinta curti-constructii. Terenul este amplasat in Bacău, str. 9 Mai, nr. 23, fiind ocupat de o constructie C1, respectiv un spatiu comercial, conform Autorizatiei de construire 452/01.11.2002. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, pe str. 9 Mai, in imediata vecinatate a Pietii Centale, avand acces la str. 9 Mai prin alee de acces.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: Teren Consiliul Local;
- la sud: Teren Consiliul Local;
- la est: str. 9 Mai;
- la vest: Teren Consiliul Local.

Terenul intravilan este plan, cu forma aprox. regulata, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se prin intermediul unei alee de acces direct la str. 9 Mai. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o constructie C1, respectiv un spatiu comercial, conform Autorizatiei de construire 452/01.11.2002.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.

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



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

Analiza pietei este procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati. O constructie existenta sau propusa pentru o anumita utilizare poate fi analizata in functie de criteriile fezabilitatii financiare si productivitatii maxime numai dupa ce s-a demonstrat ca exista o conformare corespunzatoare pe piata pentru existenta acelei utilizari. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependenta de pozitia sa competitiva pe piata sa.

3.2. Cererea solvabila

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

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

3.3. Oferta competitiva

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

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

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

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. 9 MAI, NR. 23, JUD. BACAU

1.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau	ultracentrala	Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara	415,51	oferta de vanzare
2.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.	320,00	oferta de vanzare
3.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	299,50	oferta de vanzare
4.	Teren intravilan, mun. Bacau, str.IL Caragiale, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata.	293,18	oferta de vanzare
5.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 1,440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.	319,00	oferta de vanzare
6.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona , acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate	250,00	oferta de vanzare
7.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona , dublu acces.	340,00	oferta de vanzare
8.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona .	250,00	oferta de vanzare
9.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.	298,50	oferta de vanzare
10.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	100,00	oferta de vanzare
11.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	wperiferica	Teren intravilan, S = 769,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	91,00	oferta de vanzare
12.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Letea(zona fostei fabrici Letea), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 2150,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, constructie demolabila pe amplasament.	200,00	oferta de vanzare
13.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Avram Iancu(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 470,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	213,00	oferta de vanzare
14.	Teren intravilan, mun. Bacau, (zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 485,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.	227,00	oferta de vanzare
15.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Traian Vuia(zona Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 570,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	254,00	oferta de vanzare
16.	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	298,00	oferta de vanzare



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. 9 MAI, NR. 23, JUD. BACAU

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

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul de preturi la ofertare să stagneze, pe fondul menținerii nivelului cererii. Astfel, evaluatorul estimează că pe termen mediu dezechilibrul pietei va inclina spre cumpărători, determinând caracterul pietei: „piața a cumpărătorilor”.

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**4.1. Cea mai bună utilizare**

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

„Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participantii la piața ar considera a fi rezonabil;
- pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism- zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piața, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările 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 analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	nu

Analizând datele de mai sus, ținând cont de cerințele celei mai bune utilizări, respectiv, utilizarea este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar, generând rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății este cea comercială de spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii (medicale, contabilitate, prestări servicii, servicii calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Marasesti (zona Stadion), jud. Bacau, in suprafata de 670,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 208,96 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

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

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

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-au facut ajustari pozitive pe toate comparabilele dupa cum urmeaza: pe comparabila 1 de 35%, pe comparabila 2 de 25% si pe comparabila 3 de 10%, acestea fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive pe toate comparabilele dupa cum urmeaza: de 10% pe comparabilele 1 si 3 si de 5% pe comparabila 2.

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

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

V_{teren} – 81.00 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 23 = 114.890 lei, respectiv

V_{teren} – 81.00 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 23 = 23.085 euro (285,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR



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



EVALUARE TEREN - BACAU, STR. 9 MAI, NR. 23, JUD. BACAU, N.C. 69786, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. 9 Mai, nr. 23, jud. Bacau	Bacau, str. Marasesti (zona Stadion), jud. Bacau	Bacau, str. Progresului (zona Cascada), jud. Bacau	Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista, jud. Bacau
Numar cadastral	69786			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	homezz.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		140.000,00	68.000,00	195.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		208,96	232,08	250,64
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-10,45	-11,60	-12,53
Pret ajustat (euro)		198,51	220,48	238,11
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		198,51	220,48	238,11
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. 9 Mai, nr. 23, jud. Bacau	mult mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		35,00%	25,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		69,48	55,12	23,81
Suprafata teren (mp)	81,00	670,00	293,00	778,00
Ajustare		10,00%	5,00%	10,00%
Valoare ajustare		19,85	11,02	23,81
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricatii 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		89,33	66,14	47,62
Ajustare totala neta		89,33	66,14	47,62
Ajustare totala bruta		89,33	66,14	47,62
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,428	0,285	0,190
PRET CORECTAT		287,84	286,62	286,73
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		285,00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 69786, S = 81 MP		114.890,00 lei		
		23.085,00 €		





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

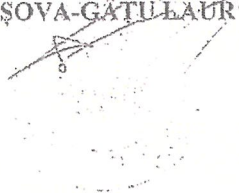
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GĂTULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



N.O.P., I.D., T.O., EN.I Ds.I-A-2





1468	0	Teren concesionat	S=40mp, str. Alecu Russo, nr.17 destinația: prest. servicii	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1469	0	Teren concesionat	S=14,45mp, str. Nicolae Bălcescu, nr.1 destinația: ext.sp.comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1470	0	Teren concesionat	S=18mp, str. Dumbravei destinația: ext.sp.com.	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1471	0	Teren concesionat	S=13,83mp, str. Republicii, nr. 15 destinația: ext.sediu casier	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1472	0	Teren concesionat	S=11,47mp, str. Republicii, nr.15 Destinația: sediu încășări	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1473	0	Teren concesionat	S=9,68mp, Piața Centrală destinația: comerț	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1474	0	Teren concesionat	S=49,23mp, str. 9Mai, nr.15 destinația: ext.sp.prest.srev.	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1475	0	Teren concesionat	S=23,73mp, str. Mărășești, nr. 165 destinația: farmacie	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1476	0	Teren concesionat	S=38,9mp, str. 9Mai, nr.36 destinația: ext. birouri	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1477	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bucegi, nr.144 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1478	0	Teren concesionat	S=17,5mp, str. Războieni destinația: amplasare punct	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1479	0	Teren concesionat	S=7,5mp, str. N.Titulescu, nr.32 destinația: punct transformare	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1480	0	Teren concesionat	S=11,5mp, str. 9Mai, nr.3, sc.D destinația: galerii artă	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1481	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Ioniță Sandu Sturza, nr.3 destinația: ext.sediu agenție, Carte funciară 72661, Număr cadastral 72661	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1482	0	Teren concesionat (contract reziliat)	S=3,36mp, str. 9Mai, nr.5 destinația: ext.sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1483	0	Teren concesionat	S=81mp, str. 9Mai, nr.23 destinația: sp.producție	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



MUNICIPIUL BACĂU

Str. Marăsești nr. 6, Bacău, 600017

NR. _____ DIN 07.05.2019 ✓

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L., cu sediul în str. Gheorghe Donici, nr. 1, Județul Bacău, Municipiul Bacău, C.U.I. 25125220, înmatriculată la O.R.C. sub nr. J04/196/2009, reprezentată de **DL. HAIDAU IONEL – ADMINISTRATOR**, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul dispozițiilor art. 1315 + 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată și modificată, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și **Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 148 din 19.04.2019**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, **STR. 9 MAI, NR. 23**, având suprafața de **81,00 m.p.**, așa cum rezulta din planul de situație anexat.

Destinația terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA MICA PRODUCTIE PANIFICATIE REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 452/01.11.2002 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 1858/21.02.2019, CU INCHEIERILE DE Rectificare nr. 63/11.03.2019 si nr. 70/19.03.2019 LA SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA COSTE STEFAN SI ASOCIATII IASI.**

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se predă de către concedent către noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesionare nr. 16966 din 20.04.2007, încheiat între Municipiul Bacău și **S.C. EVRIKA S.R.L.**

Art. 3 – În derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
a) bunuri de retur – terenul concesionat;
b) bunuri proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este de **8 (opt) ani, 5 (cinci) luni și 9 (noua) zile**, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv **07.05.2019**. Contractul încetează de drept la data de **14.10.2027**.

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



Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redeventa concesiunii este de 4.213,36 (patru mii două sute treisprezece+36) lei RON/an, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 16966/20.04.2007, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si S.C. EVRIKA S.R.L. si se va achita incepand cu data de 21.02.2019, data autentificarii contractului de vanzare-cumparare.

Art. 6 – Taxa de concesiune 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 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 07.08.2019), garantia de concesiune in valoare de 4.213,36 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru anul 2019 al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2019 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – 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.

Art. 10 – Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 11 – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din quantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 12 – Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 13 – Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarii bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

Email: primaria@primariabacau.ro

2

tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

CONFORM CU
ORIGINALUL



La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu o notificare prealabilă de 30 zile.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

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

Art. 15.4. - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.5. - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 15.6. - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 15.7. - La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

Art. 15.8. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 15.9. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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



Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

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

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;

c) bunuri proprii - bunurile de inventar.

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

Art. 18 - Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului.

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 20 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 21 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 22 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare clauze compromisorii.

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



XII. ALTE CLAUZE

Art. 23 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 24 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Art. 25 - 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. 26 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 27 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 28 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. 9 MAI, NR. 23, cu suprafata de 81,00 m.p., s-a incheiat astazi 07.05.2019 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 4 (patru) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 3 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU

prin

PRIMAR

COSMIN NECULA

CONCESIONAR,

S.C. M & S SECURITY SYSTEMS S.R.L.

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EX. ec. TIBERIU CIOBANU
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT LEGALITATEA,
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 6741 DIN 07.05.2019

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 07.05. 2019, 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. _____, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului;

am procedat la predarea terenului in suprafata de 81,00 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. 9 MAI, NR. 23, catre S.C./DL/D-NA 17 & S SECURIN SYSTEMS S.R.L. in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 67081 din 07.05.2019.

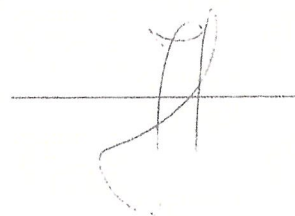
Anexele mai sus-mentionate fac parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire.

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 NECULA

AM PRELUAT,



COMISIA : 1. _____
2. _____
3. _____



CONFORM CU
ORIGINALUL



Agencia Nacionala de Cadastru și
Evaluare Imobiliară
Serviciu de cadastru și Publicitate
Imobiliară Bacău
Nr. de înregistrare: ...
Data: ...
Victor Todoroc
CONȘILIER

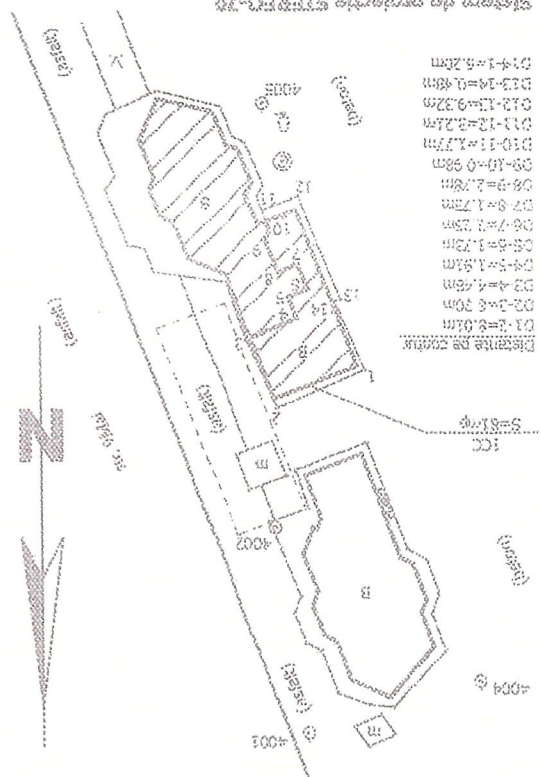
545950

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Notari limitate au fost stabilite de catre
Sistem de proiecte ETIMHO-73

Construcții ce aparțin S.C. SELMA S.R.L.

COORDONATE STEREO70		Punct		X(m)		Y(m)	
1	544979.38	646946.51	646946.51	544979.38	646946.51	544979.38	646946.51
2	544978.86	646948.97	646948.97	544978.86	646948.97	544978.86	646948.97
3	544975.07	646944.07	646944.07	544975.07	646944.07	544975.07	646944.07
4	544973.28	646943.53	646943.53	544973.28	646943.53	544973.28	646943.53
5	544973.66	646943.54	646943.54	544973.66	646943.54	544973.66	646943.54
6	544970.43	646944.74	646944.74	544970.43	646944.74	544970.43	646944.74
7	544971.48	646946.36	646946.36	544971.48	646946.36	544971.48	646946.36
8	544968.38	646947.35	646947.35	544968.38	646947.35	544968.38	646947.35
9	544967.67	646947.80	646947.80	544967.67	646947.80	544967.67	646947.80
10	544966.02	646947.63	646947.63	544966.02	646947.63	544966.02	646947.63
11	544964.88	646947.65	646947.65	544964.88	646947.65	544964.88	646947.65
12	544973.48	646941.20	646941.20	544973.48	646941.20	544973.48	646941.20
13	544973.67	646941.64	646941.64	544973.67	646941.64	544973.67	646941.64



Nr. cadastral și corpul de proprietate: 7073

Județul Bacău
Unitatea administrativ-teritorială: SACAU
Cod SRI/TA: 20304
Adresa corpului de proprietate:
Str. 9 Mai, nr.23

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(Inversat)
Scara 1 : 500

Denumirea proprietarilor:
CONSILIUL LOCAL RACAU

Sediu:
Str. Marșești, nr.5

Localitatea: Bacău
Județul: Bacău

Comp. Cad.
Tein m. Bacău
Reînscris în 10/11/01
în 15/11/16 de 2002



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69786 Bacău

Nr. cerere 55248
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100168963409



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 19440
Nr. cadastral vechi: 7073

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str 9 MAI, Nr. 23, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69786	81	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 69786-C1; IMOBILUL NU ESTE ÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29463 / 17/12/2002		
Act nr. 0 (contract de concesiune nr. 32558 din 15.10.2002, proces verbal de predare primire 32556 din 15.10.2002);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 19440)	A1
53582 / 27/06/2023		
Act Administrativ nr. PAD-Anexa 16, din 28/06/2023 emis de SC POLAR MAP SRL; Act Administrativ nr. anexe, din 28/06/2023 emis de SC POLAR MAP SRL;		
B2	se actualizează informațiile tehnice - repositionare imobil	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40945 / 28/05/2019		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 69081, din 07/05/2019 emis de PRIMĂRIA BACAU;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 8 ani, 5 luni și 9 zile, începând cu data de 07.05.2019 până la data de 14.10.2027 1) M & S SECURITY SYSTEMS SRL, CIF: 25125220	A1

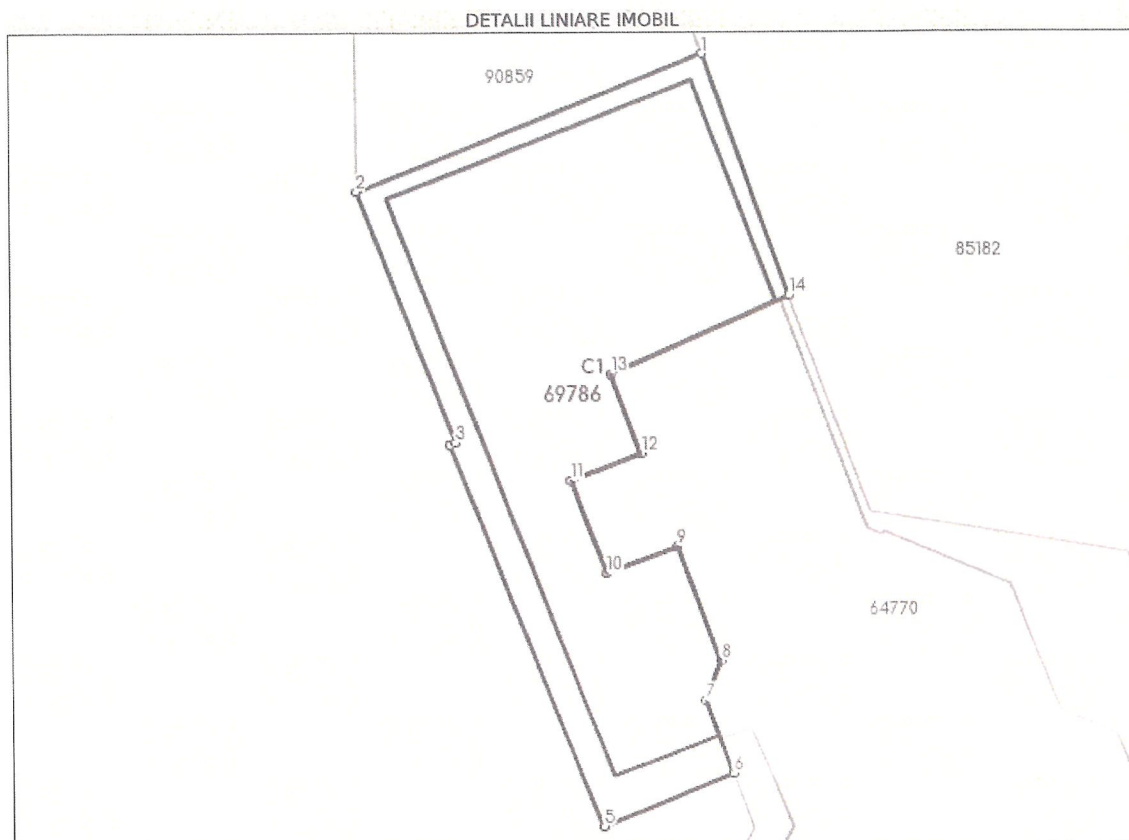


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69786	81	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	81	-	-	-	INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.456
2	3	6.115
3	4	0.15
4	5	9.325
5	6	3.206
6	7	1.766



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.978
8	9	2.783
9	10	1.731
10	11	2.247
11	12	1.725
12	13	1.915
13	14	4.479
14	1	5.816

** 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.

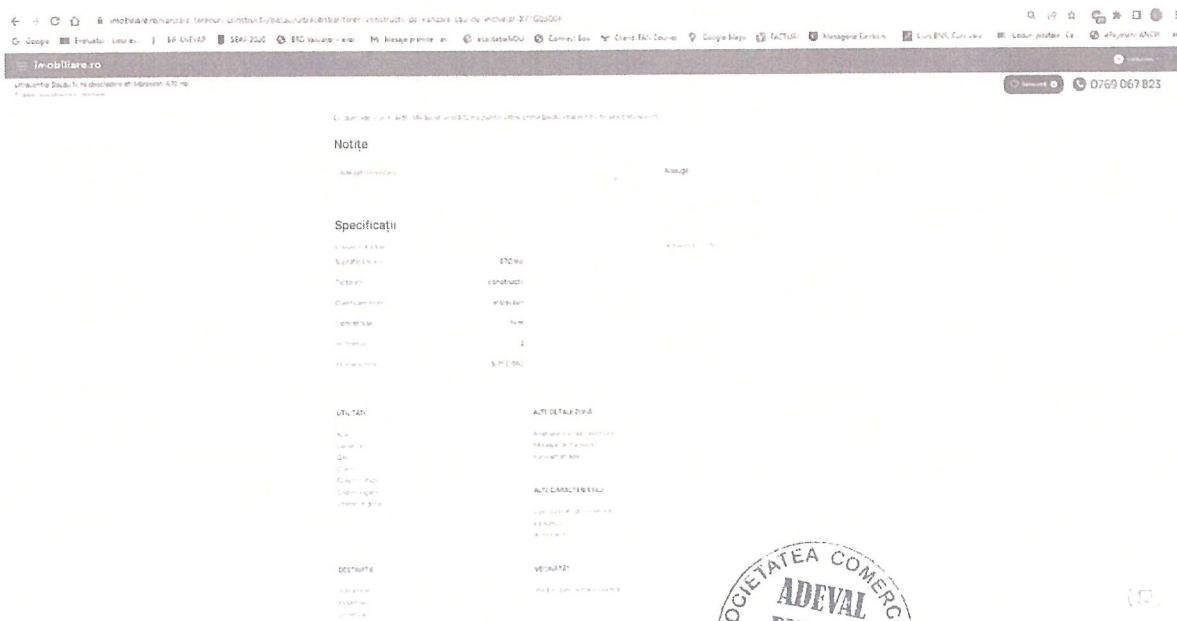
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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, 10:43



FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

34

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

$\frac{6}{7}$ [homework problems for the 2016-2017 season](#) (34-40) (pdf)

homeZZ.ro

Autentificare

Creează Cont

Adaugă favorit

262.00 RON

405.00 RON

379.00 RON

1.455.00 RON

TEREN

Teren, 293 m²

Teren de zona Cascada

68.000 EUR

1343818

9 Dec 2016 15:00

33

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

3

Teren

293 m²

Colțeaș

homeZZ.ro

📍 storia.ro/ro/oferta/teren-central-778-mp-zona-precista-rezidential-IDy3Kx

storia

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

Contul meu

Adaugă anuri

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Bistrita-Lac > Teren central 778 mp zona Precista rezidential

S1 = 314 mp
S2 = 465 mp
ICC S=202.75mp
S=154.96mp
Strada Popescu Elena
Strada Dragan Alina
Bloc P+4
Manza Port
11

Do Catalin Agentie 0720 514 262

+40 720 514 262

Am nevoie de mai multe info.

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare Aştept cu interes răspunsul dvs Mulţumesc!

118 / 200

Administrator al acestor date este S.C. OLX. Citieste termenii S.R.L. - Citieste mai mult

195 000 €
251 €/m²
[Propune un preţ](#)

Trimite mesajul

Teren central 778 mp zona Precista rezidential

Localitate: M. Bistrita-Lac

Bacau

195 000 €

251 €/m²

[Propune un preţ](#)

SOCIETATEA COMERCIALA

ADEVAL

EXPERT

S.R.L.

Bacău - România

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

L 778 m-

195 000 €

Prezentare generală

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

Descrizione

Teren compus din 2 parcele, cu suprafata totala de 778 mp, avand acces auto si pietonal cu deschiderea de 14 m la str. Trecatoarea 9 mai, si acces pietonal cu 11 m spre strada Cremenea. pe teren se afla 2 case batranești, din caramida, are ca utilitati: apa curenta, curent electric JT, canalizare si gaz natural. Terenul se vinde integral avand ca destinatie pentru constructii rezidentiale (in zona exista case P+1+M)

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

🔔 Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

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



FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

