HOTĂRÂREA NR. 445 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-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 29, Sc. B, în suprafață de 24,30 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:

-Adresele S.C. HELIOS S.R.L. înregistrate cu nr. 184271/2024 și nr. 25383/2016 la Primaria Municipiului Bacău, prin care solicita cumpararea terenului aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 29, Sc. B;

-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. 196314 din 07.10.2024 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu 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-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai, nr. 29, Sc. B, în suprafață de 24,30 m.p.;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrata cu nr. 198872/18.10.2024;

-Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198876/1/18.10.2024;

-Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 198876/2/18.10.2024;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 461/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 425/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 538/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) si lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) si 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 în suprafață de 24,30 m.p., situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai, nr. 29, Sc. B, având CF nr.73354, nr. cadastral 73354, teren ocupat de o construcție-spațiu comercial, aflat în proprietatea S.C. HELIOS S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 80 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 24,30 m.p., situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 29, Sc. B, având CF nr. 73354, nr. cadastral 73354, identificat in 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 7.776,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR- 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 concesionare/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

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru.

N.O.P.,C.S./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 446 DIN 26.11.2024

aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 80 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 24,30 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr.29, Sc. B, având CF nr.73354, nr.cadastral 73354

DIRECTOR EXECUTIV
Bardaşu Cristina

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ
ADRIAN MOCANU

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

7

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr 7 Bacau, 600005, tel 0726730670 / 0745568047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalcxpert@yahoo.com

ADV Nr. 80/16.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. 9 MAI, NR. 29, SC. B, JUD. BACAU

PROPRIETAR: **MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT**

DESTINATAR: **PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU**

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IULIE 2024

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. * Bacău - România *

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. 9 Mai, nr. 29, sc. B, jud. Bacau, in suprafata de 24,30 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55250/03.06.2024, avand nr. cadastral 73354. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre S.C. HELIOS S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 581/01.03.1999 si Actului aditional 581/1/01.01.2002.

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.
Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfăşurat în perioada 17.06.2024 ÷ 15.07.2024. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 17.06.2024. Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 17.06.2024, respectiv: 1 EURO = 4,9768 RON.

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

Rezultatul evaluarii

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

$V_{teren\ –\ 24,30\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ 9\ Mai,\ nr.\ 29,\ sc.\ B}$ = 38.700 lei, respectiv
$V_{teren\ –\ 24,30\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ 9\ Mai,\ nr.\ 29,\ sc.\ B}$ = 7.776 euro (320,00 euro/mp)

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.
Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 17.06.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţilor
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenţă legată de părţile 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 profesiunii 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. 29, sc. B, in suprafata de 24,30 mp, avand nr. cadastral 73354 si CF 73354, conform extras de carte funciara nr. cerere 55250/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.
La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 24,30 mp este concesionata de Municipiul Bacau catre S.C. HELIOS S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 581/01.03.1999 si a Actului aditional 581/1/01.01.2002. 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 documentaţiile puse la dispoziţie de beneficiar (fără a se face investigaţii/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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi 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 condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea. Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR. Valoarea a fost estimata in moneda "Lei".

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile 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 şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluarii

In vederea elaborarii Raportului de evaluare, activitatile desfasurate au inclus urmatoarele:

- Colectarea informatiilor privind proprietatea imobiliara supusa evaluarii.
- Analiza informatiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor si concluziile.

Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografii şi s-au examinat locaţia (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentantii Primariei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii raportului de evaluare.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluarii s-au avut in vedere urmatoarele informatii:

- Documente puse la dispozitie de catre beneficiar, respectiv:
  - HCL nr. 157/27.04.2018;
  - Contract de concesiune nr. 581/01.03.1999 si Act aditional 581/1/01.01.2002;
  - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55250/03.06.2024;
  - 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.

- Informatii culese pe teren de catre evaluator privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizica a proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluarii.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara a municipiului Bacau.
- Informatii privind cererea si 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 in analiza pietei imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentaţii formate din preţuri practicate pe piaţa liberă a terenurilor, preţuri practicate de constructori, preţuri libere de închiriere a spaţiilor de depozitare, cataloage de costuri.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, fiind posibilă existenţa şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

12

- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părţi ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că şi celelalte părţi sunt în aceeaşi stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.9.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanţă in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza documentatiei cadastrale nr. 73354 pusa la dispozitie de catre Beneficiar;
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, are inscris un drept de concesiune in favoarea S.C. HELIOS S.R.L.;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.
Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare .
Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.
Acest raport poate fi utilizat doar 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 conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.
In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

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

Nici clauzele contractuale sau instrucţiunile evaluării, nici alte fapte sau consideraţii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.
Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăţilor, 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. 29, sc. B, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 581/01.03.1999 si Act additional 581/1/01.01.2002;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55250/03.06.2024;
- 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 menţionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora şi 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 neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor.

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

2.3. Tipul proprietăţii; definirea pieţii

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe str. 9 Mai, nr. 29, sc. B. Piata 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 vecinatatea Parcului Catedralei si a Colegiului Gheorghe Vranceanu.

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

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

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 55250/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea domeniului privat al Municipiul Bacau. Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

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

- Contract de concesionare nr. 581/01.03.1999 si Act aditional nr. 581/1/01.01.2002 – concesionar S.C. HELIOS S.R.L.;
- Extras de inventar – Hotararea nr. 157/27.04.2018 a Consiliului Local al mun. Bacau;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55250/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

La data evaluarii terenul este concesionat catre S.C. HELIOS 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. Informaţii despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrala a orasului, in imediata vecinatate a Parcului Catedralei si a Colegiului Gheorghe Vranceanu. 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:

- reţea de transport în comun în apropiere ;
- unităţi 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. 73354, C.F. 73354, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 24,30 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. 9 Mai, nr. 29, sc. B, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropriere:

- Auto – str. Traian, Lucretiu Patrascanu;
- 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.

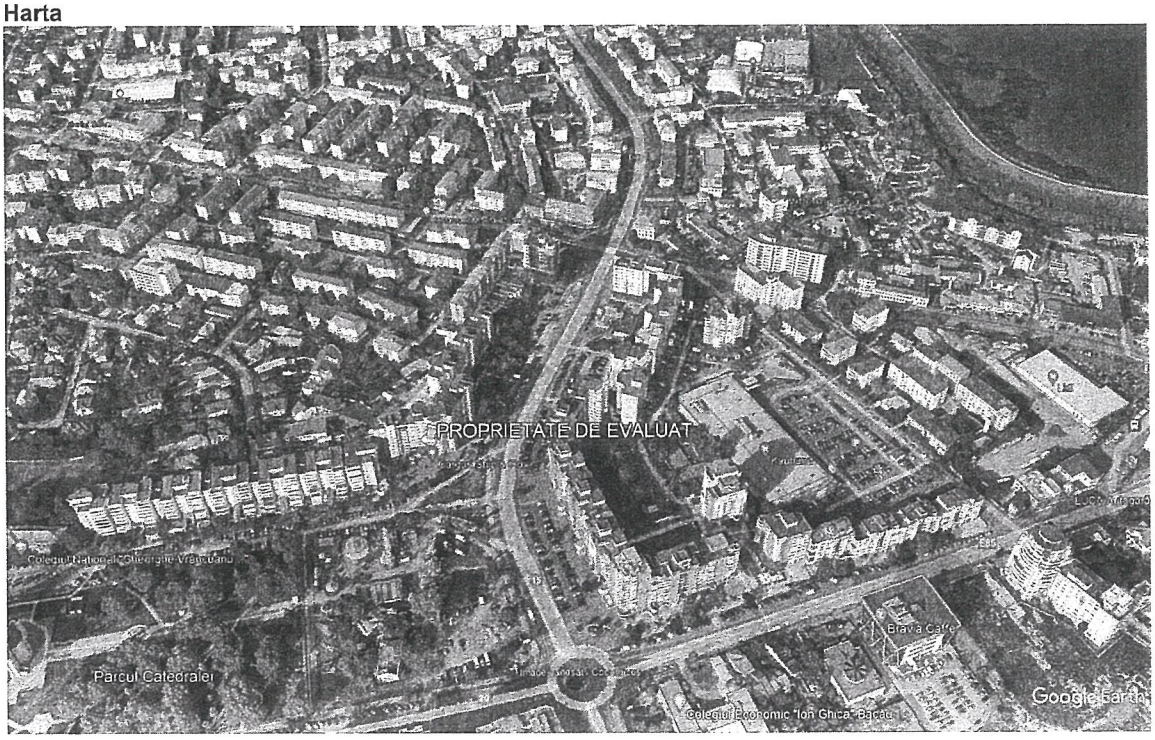
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 24,30 mp, aferent nr. cadastral 73354, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Conform extrasului de carte funciara nr. Cerere 55250/03.06.2024 suprafata totala masurata a terenului este de 24,30 mp, fiind concesionat conform Contractului de concesionare nr. 581/01.03.1999 respectiv Actului additional 581/1/01.01.2002 la S.C. HELIOS S.R.L..

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii. Terenul este amplasat in Bacau, str. 9 Mai, nr. 29, sc. B, fiind ocupat de o extindere a unei constructii C1, spatiu comercial, conform Autorizatiei de construire 141/2000. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, pe str. 9 Mai, in imediata vecinatate a Parcului Catedralei, avand acces la str. 9 Mai printr-o alee de acces.

Amplasamentul diwspune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

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

Terenul intravilan este plan, cu forma aprox. regulata, avand un grad de organizare satisfacator, accesul la proprietate realizandu-se prin intermediul unui trotuar 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 141/2000.

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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se

17

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 guvemamentale 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 creeat tipuri difente 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 pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu şi constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi. O construcţie existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcţie de criteriile fezabilităţii financiare şi productivităţii maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piaţă pentru existenţa acelei utilizări. Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa sa.

3.2. Cererea solvabila

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.
Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate şi este afectată de raritate. Cererea mai este influenţată de dorinţă şi de forţele care creează şi stimulează dorinţa. Deşi atracţia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorinţa este restricţionată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare şi / sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ şi cantitativ, este influenţată şi de oferta specifică, influenţând semnificativ preţurile de tranzacţionare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziţiona 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, posibilii 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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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

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

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

Analizand mai in detaliu terenurile supuse evaluarii, se poate constata ca, in majoritatea cazurilor, pe acestea se afla amplasate spatii de prestari servicii, respectiv, cabinete medicale, spatii comerciale, sedii firma, etc, cee 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.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

20

3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietăţii, precum şi a celor din jurul acesteia, există o piaţă într-un relativ echilibru între cerere şi 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 instabilităţii economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile şi rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni).

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala	da	da	da	da
Rezidentiala	da	da	da	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
  - metoda comparatiei directe;

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparaţie directa este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
În cazul de faţă, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă şi anume – analiza comparaţiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară şi ajustează oferte şi tranzacţii pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale faţă de cele ale proprietăţii subiect.

In estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăţi comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau, in suprafata de 454,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 299,56 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau, in suprafata de 370,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 320,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona ultracentrala, str. Soimului, jud. Bacau, in suprafata de 361,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 415,51euro/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-a facut o ajustare pozitiva pe comparabila 1 de 5% si o ajustare negativa pe comparabila 3 de 25%, acestea fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive pe toate comparabilele de 5%.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de increderе in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de increderе. Abordarea prin piatat este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

wÎn baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 17.06.2024, este de:

$V_{teren\ –\ 24,30\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ 9\ Mai,\ nr.\ 29,\ sc.\ B}$ = 38.700 lei, respectiv

$V_{teren\ –\ 24,30\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ 9\ Mai,\ nr.\ 29,\ sc.\ B}$ = 7.776 euro (320,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 17.06.2024, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POPA ADRIAN
Legitimația Nr. 15345
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EIRA
ANEVAR

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

23

EVALUARE TEREN - BACAU, STR. 9 MAI, NR. 29, SC. B, JUD. BACAU, N.C. 73354, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. 9 Mai, nr. 29, sc. B, jud. Bacau	Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	Bacau, str. Decebal, jud. Bacau	Bacau, zona Ultracentrala, str. Soimului, jud. Bacau
Numar cadastral	73354			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		136.000,00	118.400,00	150.000,00
Pret ofertat (euro/mp)		299,56	320,00	415,51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-14,98	-16,00	-20,78
Pret ajustat (euro)		284,58	304,00	394,74
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)		284,58	304,00	394,74
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. 9 Mai, nr. 29, sc. B, jud. Bacau	putin mai slab	similar	mult mai bun
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		14,23	0,00	-98,68
Suprafata teren (mp)	24,30	454,00	370,00	361,00
Ajustare		5,00%	5,00%	5,00%
Valoare ajustare		14,23	15,20	19,74
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
Restrictii 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		**28,46**	**15,20**	**-78,95**
Ajustare totala neta		**28,46**	**15,20**	**-78,95**
Ajustare totala bruta		**28,46**	**15,20**	**118,42**
Numar ajustari		**2**	**1**	**2**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,095**	**0,048**	**0,285**
PRET CORECTAT		**313,04**	**319,20**	**315,79**
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			**320,00**	**euro/mp**
VALOARE TEREN N.C. 73354, S = 24,3 MP			**38.700,00 lei**	**7.776,00 €**

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

24

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 si functionare 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

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.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Şef, Compartimentului Administrarea şi Inventarierea Patrimoniului şi Direcţiei Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău pentru verificarea legalităţii.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
SOVA-GĂTU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. * Bacău - România *

	0	Teren concesionat	destinaţia:garaj	1998		municipiului Bacău
1547	0	Teren concesionat	S=16mp,str.9Mai,nr.82 destinaţia:cotă ind.locuinţă	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1548	0	Teren concesionat	S=35mp,str.9Mai,nr.33 destinaţia:cotă ind.locuinţă	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1549	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Nordului,nr.2 destinaţia:garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1550	0	Teren concesionat	S=23mp,str.Primăverii,nr.10 destinaţia:cotă ind.locuinţă	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1551	0	Teren concesionat	S=193,6mp,str.Florilor,nr.38 destinaţia:locuinţă P+1	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1552	0	Teren concesionat	S=300mp,str.Salciei destinaţia: locuinţă	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1553	0	Teren concesionat	S=28,44mp,str.Milcov,nr.7-9 destinaţia:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1554	0	Teren concesionat	S=40,68mp,str.Pictor Aman, nr.94D destinaţia:cotă ind.locuinţă	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1555	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Bucegi,nr.144 destinaţia:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1556	0	Teren concesionat	S=7,95mp,str.Mărăşeşti,nr.193 destinaţia:ext.locuinţă	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1557	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Iosif Cocea,nr.8 destinaţia:garaj	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1558	0	Teren concesionat	S=24mp,str.9Mai,nr.29 destinaţia:ext.sp.com.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1559	0	Teren concesionat	S=68,8mp,str.9 Mai,nr.29 destinaţia:comerţ	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1560	0	Teren concesionat	S=300mp,str.Salciei destinaţia:locuinţă	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1561	0	Teren concesionat	S=30mp,str.Digu Bârnat destinaţia:garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1562	0	Teren concesionat	S=14,37mp, str. Mărăşeşti, nr. 100 destinaţia:garaj	2008	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1563			S=34,87mp,str. Ardealului, nr.		1	Domeniul privat al

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL MUNICIPAL BACĂU
NR. 581 DIN 01.03.1999

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, reprezentată prin [illegible] în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și [illegible], în calitate de [illegible], cu sediul (domiciliul) în Municipiul Bacău, str. [illegible], nr. _____, reprezentată prin [illegible] pe de altă parte, în calitate de CONCESIONAR,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. [illegible] din [illegible], a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de [illegible] m.p. situat în Bacău, str. [illegible], nr. _____.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar, pentru [illegible]

Art. 2. - Predarea-primirea terenului precizat la Art. 1. se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. - Durata concesiunii este de [illegible] ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract.

Art. 4. - Concedentul va comunica în scris concedentului cu 2 (doi) ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. * Bacău - România *

28

Concedentul acordă concesionarului dreptul de preempțiune, în condițiile legislației în vigoare și cu condiția respectării de către concesionar a obligațiilor contractuale.

Dacă înțelege să uzeze de acest drept, concesionarul va anunța concedentul în scris, în decursul celui de-al _____ - lea an al concesiunii.

În al _____-lea an al concesiunii, părțile vor negocia numai durata de prelungire a contractului, restul termenilor contractuali neputând fi modificați decât cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5. - Prețul concesiunii este _____ lei, sumă ce va fi achitată în _____ ani, adică _____ lei anual, reprezentând taxa anuală de concesionare.

Art. 6. - Taxa de concesionare anuală va fi achitată direct la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău, în numerar sau prin virament, din contul _____, deschis la _____ în contul nr. _____, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău.

Art. 7. - Plata se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,25 % din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la rezilierea contractului de concesionare.

Taxa anuală de concesionare se va indexa funcție de indicele de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Art. 8. - Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de _____. Pentru perioada _____, concesionarul urmează să achite suma de _____ lei, până la data de _____, reprezentând taxa de concesiune aferentă trimestrului _____.

Taxa de concesiune pentru anul fiscal _____, NU / ESTE indexată.

Art. 9. - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între părți, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

... 2 ...

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 10. - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 11. - Concedentul are dreptul să verifice periodic modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia, cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 12. - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică.

Art. 13. - Cesionarea prezentului contract este permisă numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 14. - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 15. - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa.

Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților.

Forța majoră dovedită în condițiile legii exonerează de răspundere.

Art. 16. - În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 1 (un) an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 17. - Concesionarul are obligația să constituie în maximum o lună de la semnarea contractului, garanția de concesionare în valoare de 5.295,00 lei, (10% din taxa de concesiune neindexată pe durata a 35 ani), sub formă de gaj pe bunuri ale societății sau personale (după caz), înregistrat la Registrul de gajuri al Judecătoriei Bacău.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 18. - Concesiunea încetează în următoarele cazuri:

a) - prin expirarea duratei prevăzute prin contract la Art. 3.;

b) - prin răscumpărare de către concedent;

c) - prin retragerea și rezilierea contractului;

d) - prin renunțarea concesionarului la obiectul concesiunii, dacă se găsește în situația imposibilității de a exploata terenul;

e) - motivat de cauze obiective.

VII. LITIGII

Art. 19. - Litigiile de orice natură ce decurg din derularea prezentului contract, se vor soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar, prin intermediul instanței de judecată competentă.

... 3 ...

SOCIETATEA COMERCIALĂ EXPERT S.R.L. Bacău - România

VIII. ALTE CLAUZE

Art. 20. - [illegible]

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 21. - Contractul de concesionare nu va produce efecte decât după constituirea garanției de concesionare menționată la Art. 17.

Art. 22. - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară.

Art. 23. - Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent.

Modificarea sau adaptarea prezentului contract, se poate face cu acordul părților, cu excepția Art. 5 - 8.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, astăzi [illegible] la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
PRIMAR,
Dumitru Sechel[illegible]

CONCESIONAR,
S.C. HELIOS S.R.L.

DIRECȚIA ECONOMICA,
DIRECTOR,

VIZAT LEGALITATEA

INTOCMIT,
SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 10. - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 11. - Concedentul are dreptul să verifice periodic modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia, cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 12. - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică.

Art. 13. - Cesionarea prezentului contract este permisă numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 14. - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 15. - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa.

Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților.

Forța majoră dovedită în condițiile legii exonerează de răspundere.

Art. 16. - În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 1 (un) an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 17. - Concesionarul are obligația să constituie în maximum o lună de la semnarea contractului, garanția de concesionare în valoare de 5.295.600 lei, (10% din taxa de concesiune neindexată pe durata a 25 ani), sub formă de gaj pe bunuri ale societății sau personale (după caz), înregistrat la Registrul de gajuri al Judecătoriei Bacău.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 18. - Concesiunea încetează în următoarele cazuri:

a) - prin expirarea duratei prevăzute prin contract la Art. 3.;

b) - prin răscumpărare de către concedent;

c) - prin retragerea și rezilierea contractului;

d) - prin renunțarea concesionarului la obiectul concesiunii, dacă se găsește în situația imposibilității de a exploata terenul;

e) - motivat de cauze obiective.

VII. LITIGII

Art. 19. - Litigiile de orice natură ce decurg din derularea prezentului contract, se vor soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar, prin intermediul instanței de judecată competentă.

SOCIETATEA IMOBILIARĂ EXPERT S.R.L. Bacău - România

VIII. ALTE CLAUZE

Art. 20. - IN TERMEN DE 12 LUNI DE LA PERFECTAREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE, CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA SA DEPUNA DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE SI SA INCEAPA EXECUTIA LUCRARILOR LA OBIECTIVUL DE INVESTITII PREVAZUT A SE REALIZA PE TERENUL CONCESIONAT. CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA SA REALIZEZE O INVESTITIE IN VALOARE DE MINIMUM 70.000.000 LEI.

IX. DISPOZIŢII FINALE

Art. 21. - Contractul de concesionare nu va produce efecte decât după constituirea garanţiei de concesionare menţionată la Art. 17.

Art. 22. - Concesionarul are obligaţia să înscrie terenul concesionat în evidenţele de publicitate imobiliară.

Art. 23. - Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condiţiile impuse de concedent.

Modificarea sau adaptarea prezentului contract, se poate face cu acordul părţilor, cu excepţia Art. 5 - 8.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, astăzi 01.03.1999 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, din care un exemplar pentru concesionar şi două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
PRIMAR,
Dumitru Sechelariu

CONCESIONAR,
S.C. HELIOS S.R.L.

DIRECŢIA ECONOMICA,
DIRECTOR,
Florin Pasăre

VIZAT LEGALITATEA [illegible]

INTOCMIT, [illegible]
SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

93

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 581/1 DIN 01.01. 2002

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesionare nr. 581 din 01.03.1999

ÎNCHEIAT ÎNTRE AUTORITATEA EXECUTIVĂ A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. RADU CODRIN - DIRECTOR AL DIRECȚIEI IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. HELIOS S.R.L. reprezentată prin DL. DAMIAN VALERIU - ADMINISTRATOR, cu sediul în BACĂU, STR. GHEORGHE URÂNCEANU NR. 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J04/87/1991, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

Având în vedere Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 17/2000, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. ART 5 din Contractul de Concesionare nr. 581/01.03.1999, se completează cu următorul aliniat:

Redevența anuală (taxa de concesionare anuală) se modifică în sensul aplicării la aceasta a texei pe valoare adăugată.

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesionare nr. 581/01.03.1999, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
prin
PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
DIRECTOR, RADU CODRIN

CONCESIONAR,
S.C. HELIOS SRL

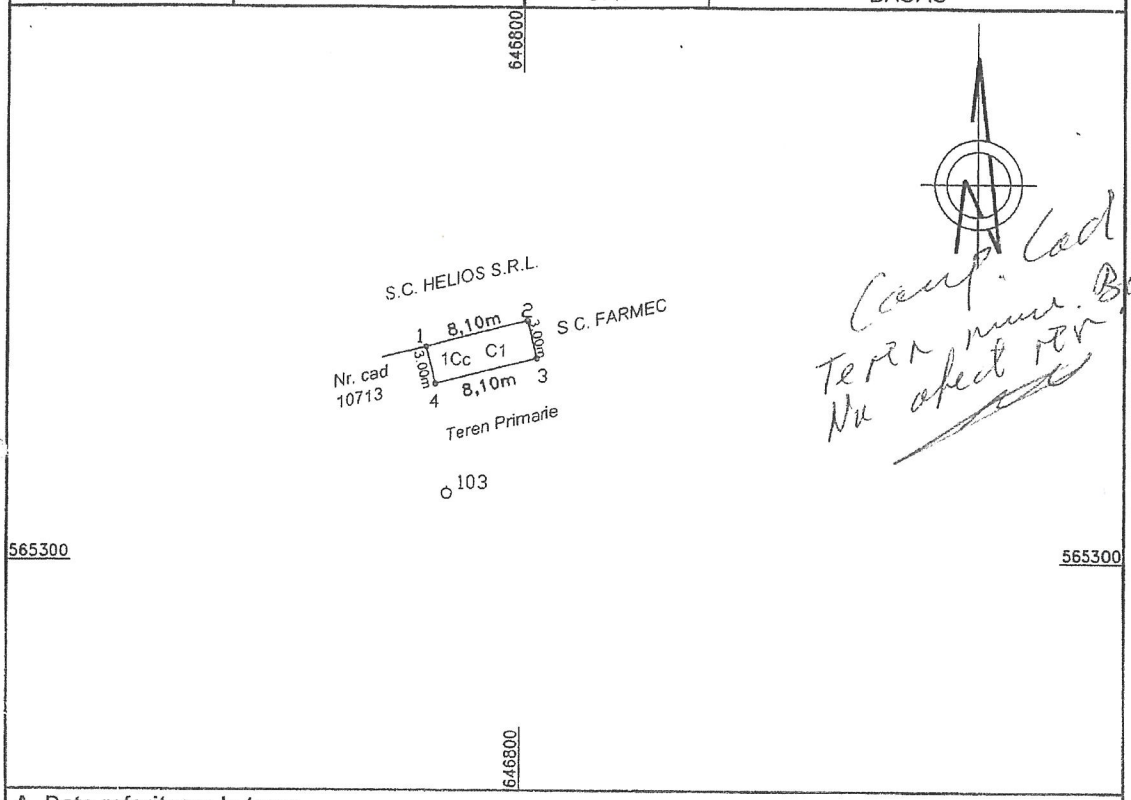
VIZAT LEGALITATEA, MONA ARONESCU
ÎNTOCMIT, COSTRAS DANIELA

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

34

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:500)

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
3992	24,30 mp.	Str. 9 Mai, nr.29, Sc. B (extindere fata), Loc. Bacau	
		Jud. Bacau	
Cartea funciara nr.		UAT	BACAU



Comp. Cad. Teren mun. Bacau Nu afect PUZ

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	24,3		Proprietar Consilul Local Bacau, Concesionar S.C. HELIOS
TOTAL		24,3		

B. Date referitoare la constructii

Cod. constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	24,3		Proprietar S.C. Helios, Autorizatie de constructie141/2000
TOTAL	24,3		

INVENTAR DE COORDONATE

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	565316.829	646792.524
2	565318.840	646800.370
3	565315.934	646801.115
4	565313.923	646793.269

Executant,
P.F.A. DAMASCHIN VASILE
Autorizatie seria BC nr. 113/2002

Data: Noiembrie 2007

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date 47684/13.11.07

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCF

Suprafata totala masurata: **24,30** mp.
Suprafata din act: **24** mp.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - România

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73354 Bacău

Nr. cerere 55250
Ziua 03
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100168964063

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:40357
Nr. cadastral vechi:3992

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str 9 MAI , Nr. 29, Jud. Bacau, sc. B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73354	24	Constructia C1 inscrisa in CF 73354-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
47684 / 13/11/2007		
Act nr. adresa nr. 55975 din 2008 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BACAU**, domeniu privat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 40357)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
47684 / 13/11/2007		
Contract De Concesiune nr. 581, din 01/03/1999;		
C1	se inscrie dreptul de folosinta	A1
	1) **SC HELIOS SRL**, CIF:947722	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 40357)	

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL S.R.L. Bacău - România

36

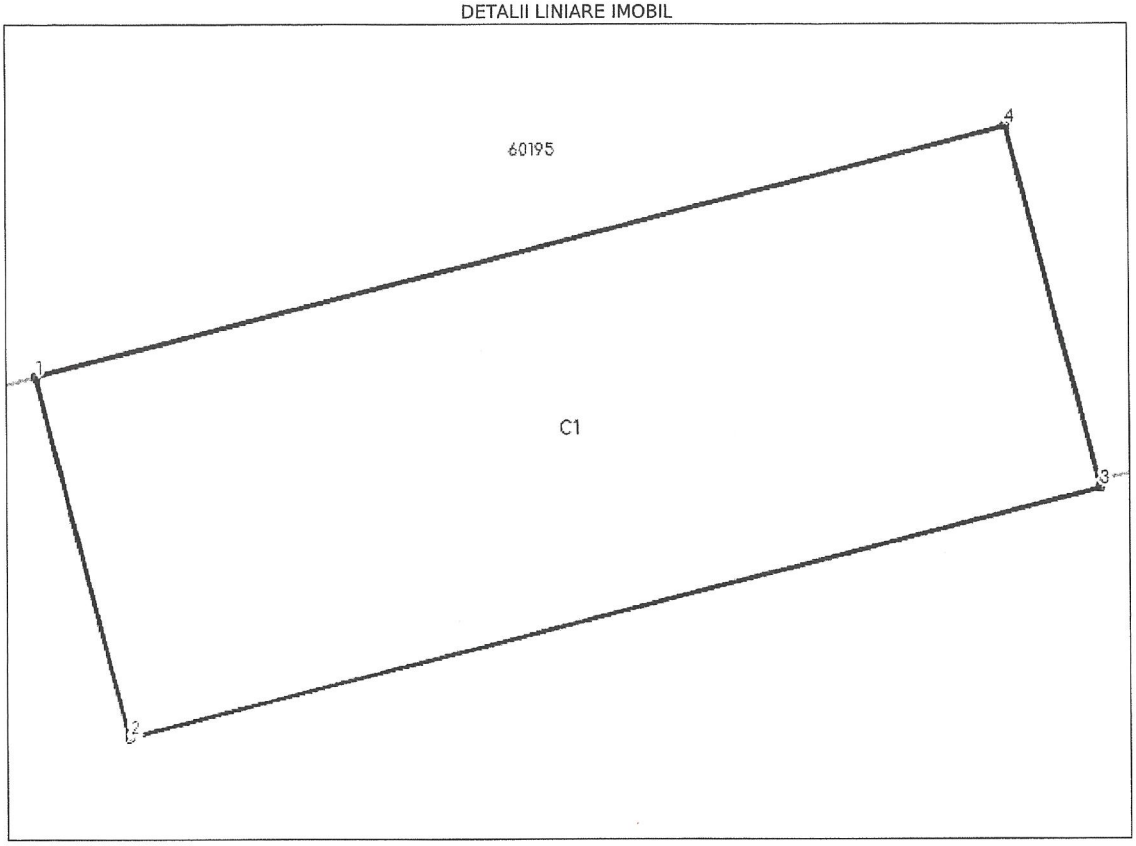
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73354	24	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	24	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	3.0
2	3	8.1
3	4	3.0
4	1	8.1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

37

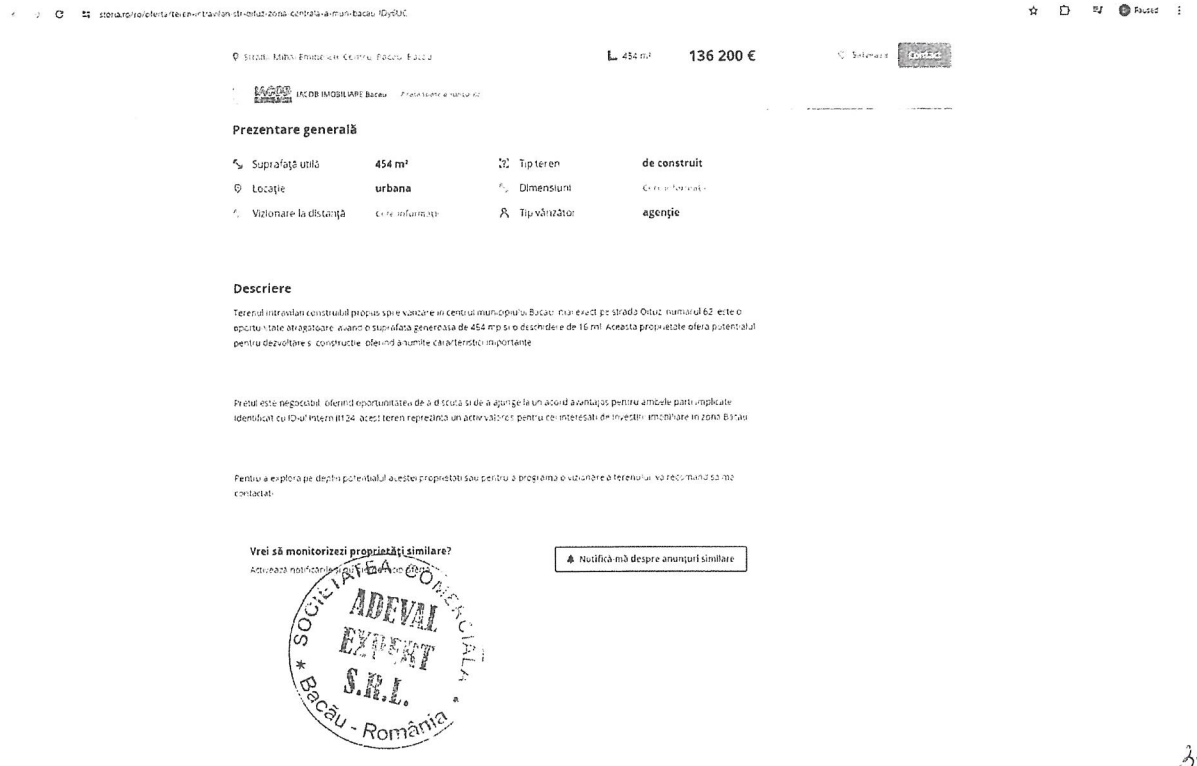
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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, 10:45

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

38

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA



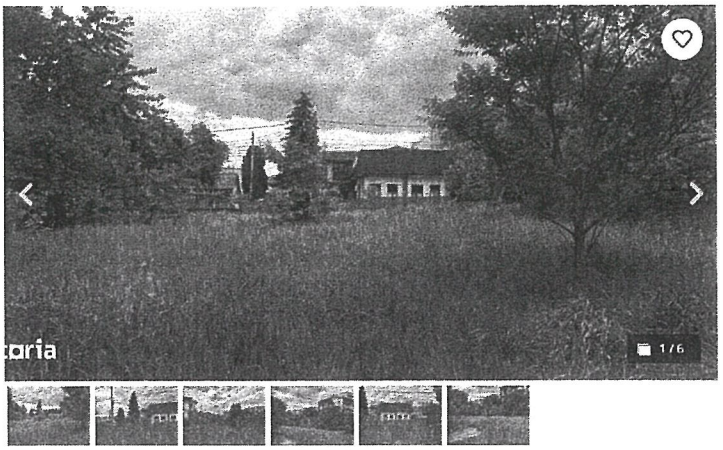
SOCIETATEA COMERCIALĂ
ADEVAL EXPERT S.R.L.
Bacău - România

COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anu

Livio & Cristian S.R.L Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare › Bacău › Bacău › Serbanesti › Teren Intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala



Cioplea Daniel
Agenție
0744 812 500

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia). mai mult

Teren Intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala 320 €

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-decebal-zona-banca-nationala-IDAfe5

Serbanesti, Bacau, Bacau 370 m² 320 €

Livio & Cristian S.R.L Arată toate anunțurile

Descriere

Propunem spre vânzare un teren intravilan situat pe strada Decebal din Bacău, ideal pentru construcția unei locuințe. Terenul are o suprafață generoasă de 370 mp și este pregătit pentru a fi achiziționat și dezvoltat conform nevoilor și preferințelor dumneavoastră.

Detalii principale:

- Suprafață teren: 370 mp
- Destinație: intravilan, potrivit pentru construcția unei locuințe
- Localizare: strada Decebal, o zonă bine cotată din Bacău

Alte detalii:

- Preț: 320 euro/mp, negociabil
- Total preț: 118.400 euro

Această proprietate reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care doresc să investească într-un teren pentru construcția unei locuințe într-o zonă centrală și convenabilă din Bacău. Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați direct.

3.5

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Mobila

Tip acces

electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

asfaltat

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

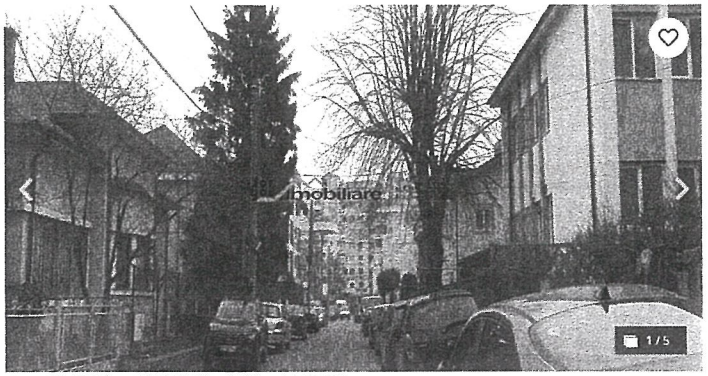
COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-361-mp-ID...

storia | De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Creditare | Contul meu | Adaugă anunț

FOR YOU DEVELOPMENT

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare › Bacau › Bacău › Centru › TEREN ULTRACENTRAL 361 mp



TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

Strada Județul Centru Bacău, Bacău

150 000 €

Severin Iuliana
Agenție
0755 533 748

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sta vai mai mult

Trimite mesajul

storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-361-mp-ID...

Strada Județul Centru, Bacău, Bacău

361 m² **150 000 €**

FOR YOU DEVELOPMENT

Descriere

COMISION 0 %

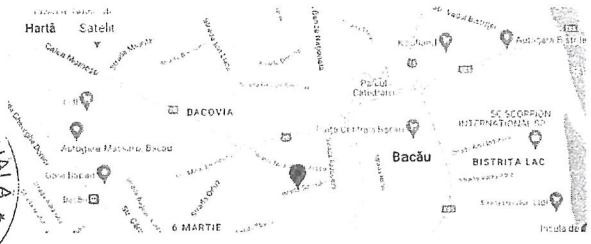
Agenția imobiliară For You Bacău vă propune spre vânzare un teren intravilan situat ultracentral, în suprafață de 361 mp cu deschiderea de 14 ml la stradă. Deținem la sediul agenției certificat de urbanism (P.O.T. max = 70%, C.U.T. max = 3.0 regim de înălțime admis P+2+M). Pentru funcțiunile publice se admite și clădiri parter cu înălțimi mari - minim 4 m. Utilități: energie electrică, gaz, canalizare. Prețul este ușor negociabil. Pentru detalii suplimentare, precum și pentru stabilirea unei vizionări, vă stăm la dispoziție la sediul agenției, situat pe str. Mihai Viteazul nr. 1, deasupra restaurantului Viva, intrarea dinspre piața mare, et. 1. ID intern: 414

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Harta



SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

SOCIETATEA COMERCIALĂ
ADEVAL EXPERT S.R.L.
Bacău - România