



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 446 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, Strada Alexandru cel Bun nr. 13, în suprafață de 14.00 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:

- Cererea depusă de S.C.SPLENDID S.R.L. înregistrată cu nr. 551399/05.08.2020, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 14 m.p. situat pe str. Alexandru cel Bun nr. 13;
- 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. 116299 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, Strada Alexandru cel Bun nr.13, în suprafață de 14,00 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 198238/17.10.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198239/1/17.10.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.198239/2/17.10.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 462/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 426/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 539/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1) și alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 14,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Alexandru cel Bun nr.13, având CF nr. 70448, nr. cadastral 70448, teren ocupat de o construcție-spațiu comercial, aflat în proprietatea S.C. SPLENDID SERVICE S.R.L.

ART.2 (1) - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 126 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 14,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Alexandru cel Bun nr. 13, având CF nr. 70448, nr. cadastral 70448, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în **Anexa**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) - Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

ART.3 (1) se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **4.032,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat 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 concesiune/închiriere, încheiat între municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

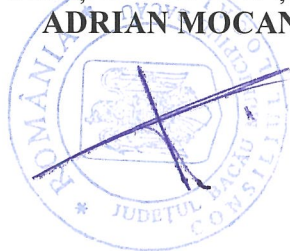
ART.5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru.

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 126 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 14,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Alexandrul cel Bun nr.13, având CF nr.70448, nr.cadastral 70448, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

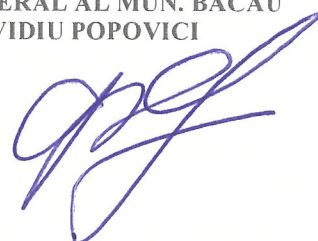
DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 126/ 16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 13,
JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Alexandru cel Bun, nr. 13, jud. Bacau, in suprafata de 14,00 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 70448. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea SPLENDID-SERVICE S.R.L., conform Actului aditional nr. 68748/07.04.2015 la Contractului de concesiune nr.29560/20.09.1999.

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

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

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

Rezultatul evaluarii

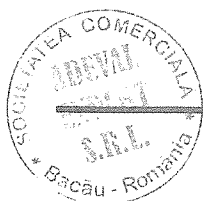
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 17.06.2024 este :

V_{teren} – 14,00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 13 = 20.070,00 lei, respectiv
V_{teren} – 14,00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 13 = 4.032,00 euro (288,00 euro/mp)

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

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

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



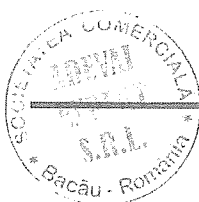
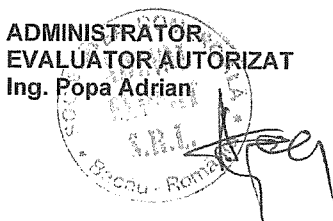
CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general

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

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

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.29560/20.09.1999;
- Act adițional nr.68748/07.04.2015;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55250/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 70448;

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate 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 părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o 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 concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- 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 conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile 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 instanță 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 și nu poate fi publicat sub nici o formă, fara aprobarea scrisă a evaluatorului;



- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost facute alte mențiuni;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 70448 pusă la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

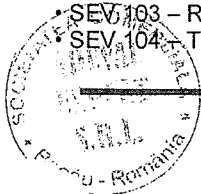
Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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



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

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 13, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.29560/20.09.1999;
- Act additional nr.68748/07.04.2015;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55250/03.06.2024;
- Plan de amplasamnet si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 70448;

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



Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, vis-a vis de Insula de agrement și hipermarketul "LIDL". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor 9 Mai-Alexandru cel Bun-I.L. Caragiale.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 257/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 55225/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55250/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.29560/20.09.1999;
- Act adițional nr.68748/07.04.2015;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55250/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 70448;

La data evaluării terenul este concesionat către societatea SPLENDID-SERVICE S.R.L..

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, vis-a vis de Insula de agrement și hipermarketul "LIDL". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Alexandru cel Bun și I.L. Caragiale fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 70448, CF 70448, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 14,00 mp, amplasat în zona A a orasului Bacau, pe str. Alexandru cel Bun, nr. 13, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto –str. Alexandru cel Bun și str. I.L. Caragiale;
- Calitatea rețelei de transport din zona: asfalt.

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

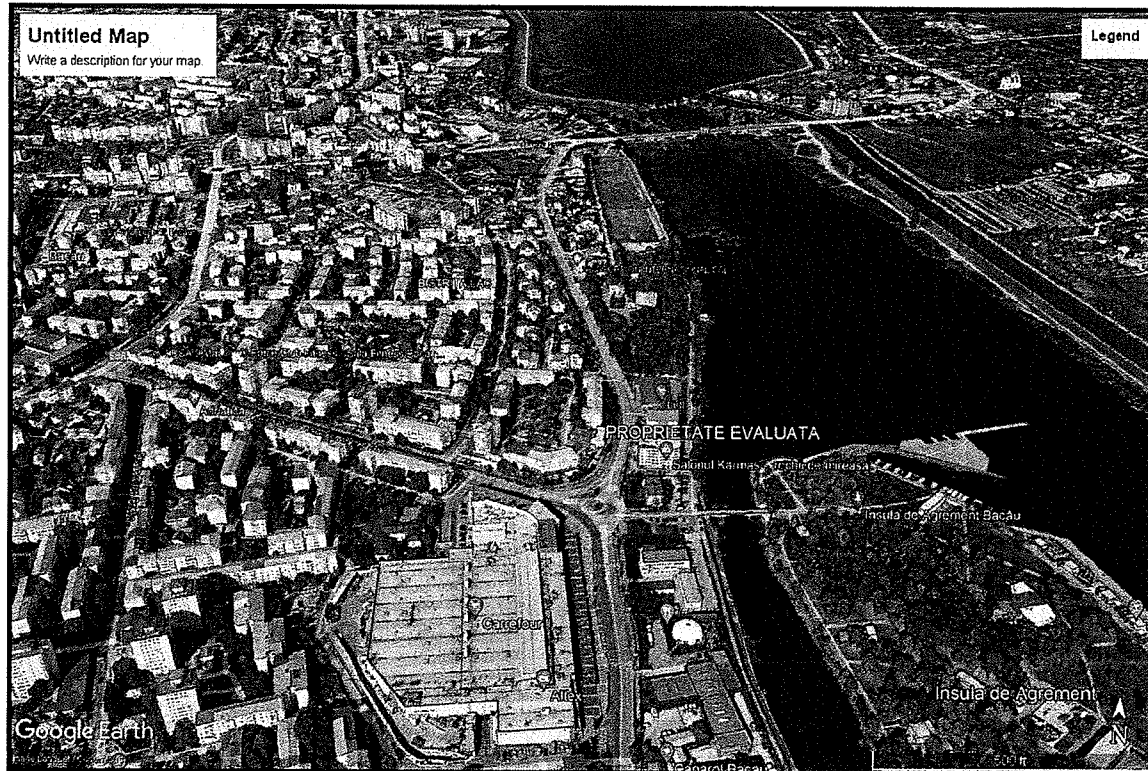
În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

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

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 14,00 mp, avand nr. cadastral 70448, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 13, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere spatiu comercial aflat in proprietatea societatii SPLENDID-SERVICE S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 55250/03.06.2024. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, vis-a vis de Insula de Agrement si hipermarketului "LIDL" si in vecinatatea complexului comercial SUPERNOVA, avand acces direct din str. I.L. Caragiale. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: trotuar;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: str. I.L. Caragiale;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 14,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie - extindere spatiu comercial. Accesul la proprietate se realizeaza din str. I.L. Caragiale.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1 Analiza pietei imobiliare. Context general.

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

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

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

3.2. Cererea solvabila

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

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

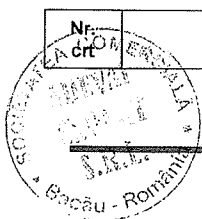
3.3. Oferta competitiva

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

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

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

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

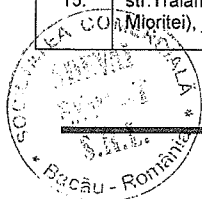


S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 13, jud. Bacau

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 13, jud. Bacau

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

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

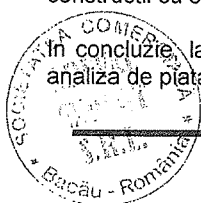
- Piata imobiliara a terenurilor intravilane - categoria curti constructii, la nivelul municipiului Bacau este intr-o continua scadere, numarul ofertelor pentru asemenea tipuri de proprietati reducandu-se destul de mult. Acest lucru, are un impact si asupra preturilor/mp ofertate, acesta crescand semnificativ.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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societății, respectiv:

- abordarea prin piață
metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Soimului, zona centrala, 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 415,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. I.L. Caragiale, in suprafata de 440,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, bransat la rețeaua de apa si energie electrica, este la vanzare la data evaluarii cu 293,18 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Decebal, zona Banca Nationala, in suprafata de 370,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 320,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.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 comparabilele 1 si 2 au fost ajustate cu un procent de $\pm 10\% + 15\%$ fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de $3\% + 5\%$, acestea fiind inferioare subiectului.

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

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

V_{teren} – 14.00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 13 = 20.070,00 lei, respectiv

V_{teren} – 14.00 mp - Bacau, str. Alexandru cel Bun, nr. 13 = 4.032,00 euro (288,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

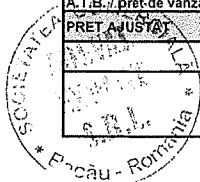
Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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

EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR.ALEXANDRU CEL BUN, NR.13, JUD.BACAU, N.C. 70448, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str.Alexandru cel Bun, nr.13, jud.Bacau	Mun.Bacau, str.Soimului, jud. Bacau	Mun.Bacau, str.I.L. Caragiale, jud. Bacau	Mun.Bacau, str.Decebal(zona Banca Nationala), jud. Bacau
Numar cadastral	70448			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro.ro	www.olx.ro	www.storia.ro
Pret ofertal (euro)		150,000.00	129,000.00	118,400.00
Pret ofertal (euro/mp)		415.51	293.18	320.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-41.55	-29.32	-32.00
Pret ajustat (euro)		373.96	263.86	288.00
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)		373.96	263.86	288.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str.Alexandru cel Bun, nr.13, jud.Bacau	mai bun	mai slab	similar
Ajustare (%)		-15.00%	10.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-56.09	26.39	0.00
Suprafata teren (mp)	14.00	361.00	440.00	370.00
Ajustare		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-18.70	-13.19	-14.40
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	bransament apa si energie electrica	utilitati in zona
Ajustare (%)		0.00%	3.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	7.92	14.40
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
Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-74.79	21.11	0.00
Ajustare totala neta		-74.79	21.11	0.00
Ajustare totala bruta		74.79	47.50	28.80
Numar ajustari		2	3	2
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.180	0.162	0.090
PRET AJUSTAT		299.17	284.97	288.00
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			288.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 70448, S = 14 MP			20,070.00 lei	4,032.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

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.



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATU LAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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





1358	0	Teren concesionat	S=23,45mp, str. Mărășești, nr. 147 destinația: sp. depozitare	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1359	0	Teren concesionat	S=24,79mp, str. Mărășești, nr. 147 destinația: ext. sp. depozit	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1360	0	Teren concesionat	S=27,26mp, str. Panselelor, nr. 2 destinația: cab. notarial si	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1361	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bârnat destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1362	0	Teren concesionat	S=22,19mp, str. Mihai Viteazu, nr. 2 destinația: ext. sp. comercial	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1363	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Mioriței, nr. 12 destinația: comerț	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1364	0	Teren concesionat	S=13,6mp, str. B-dul Al. cel Bun, nr. 13 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1365	0	Teren concesionat	S=50,5mp, str. L. Pătrășcanu, nr. 2 destinația: ext. sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1366	0	Teren concesionat	S=13,16mp, str. L. Pătrășcanu, Nr. 2 destinația: ext. sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1367	0	Teren concesionat	S=18,81mp, Piața Centrală destinația: ext. sp. comercial	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1368	0	Teren concesionat	S=92mp, Piața Centrală destinația: comerț prod. ag.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1369	0	Teren concesionat	S=13,6mp, Pasajul Revoluției, nr. 1 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1370	0	Teren concesionat	S=12,6mp, str. Mioriței, nr. 14 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1371	0	Teren concesionat	S=178,28, str. Aprodu Purice, nr. 13 destinația: ext. sp. alim. pub.	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1372	0	Teren concesionat	S=23,7mp, str. 9 Mai, nr. 62 destinația: ext. farmacie	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1374	0	Teren concesionat	S=8,7mp, str. 9 Mai, nr. 31 destinația: ext. sediu	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 29360 DIN 20.09. 1999

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul în Bacău, str. Mărăgești, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SEHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECȚIEI ECONOMICE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. COM PAMELA S.R.L.

cu sediul (completat) în Municipiul Bacău, str. Livezilor 9/A/7, reprezentată prin D-NTI PATRASC ANA și PATRASC ION - ADMINISTRATORI, pe de altă parte, în calitate de CONCESIONAR,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 140 din 13.08.1999, 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 13,60 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. B-DUL ALEXANDRU CEL BUN, NR. 13

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru EXTINDEREA SPAȚIULUI COMERCIAL PENTRU DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚII DE COMERT, PE TERENUL AFLAT ÎN CONTINUAREA PROPRIETĂȚII CONCESIONARULUI.

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 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 20.09.1999.



...//...

Durata de execuție este de maximum 12 (doi) ani luni de la data eliberării autorizației de construire.

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

Părțile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

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

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redvența concesiunii este de 680.000 (șase sute optzeci mii) lei/an, reprezentând taxa anuală de concesiune.

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

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează 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.

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

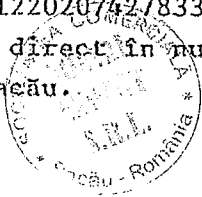
Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu o penalitate zilnică de 0,30 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 12 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 20.12.1999), garanția de concesiune în valoare de 680.000 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 1999 NU/ESTE INDEXATA.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:
- virament, din contul concesionarului, nr. _____ deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.



VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul să verifice 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. 14 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - 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. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 45.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 18 - În termen de 12 luni de la acordarea concesiunii concesionarul are obligația de a depune documentația în vederea obținerii autorizației de construire.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesionare încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

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



concedentului;

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

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

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

Art. 20 - La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 21 - La încetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, stabilite în prezentul contract de concesionare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 22 - La încetarea din orice cauză a contractului de concesionare, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur TERENUL CONCESIONAT;
b) bunuri de preluare INVESTIȚIA REALIZATA DE CONCESIONAR;
c) bunuri proprii BUNURILE DE INVENTAR;

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 24 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 25 - Schimbarea destinației terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.



Art. 27 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUZE

Art. 28 - _____

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrie prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 30 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 31 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 32 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 33 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. B-DUL ALEXANDRU CEL BUN, nr. 13, cu suprafața de 13,60 m.p., s-a încheiat astăzi 20.09.1999, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT :

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

prin
PRIMAR,


DUMITRU SECUȘARIU

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,

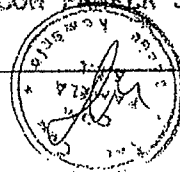
PASCAN FLORIN


MONA MIHAILESCU

VIZAT LEGALITATEA,


INTOCMIT, BANCEULESCU CONSTANTIN

CONCESIONAR :
S.C. COM PAMELA S.R.L.



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 68478 DIN 02.04. 2015

ACT ADDITIONAL
la contractul de concesiune nr. 29560 din 20.09.1999

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu se
in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. DUMITRU SECHELARIU – PRIMAR si
PASCAN FLORIN – DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE, in calitate de CONCEDENT
de o parte, si

S.C. COM PAMELA S.R.L., cu sediul in jud. Bacau, Municipiul Bacau, str. Livezi
nr. 9, sc. A, ap. 7, reprezentata prin D-NII PATRASC ANA si PATRASC ION
ADMINISTRATORI, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 22656 din 11.03.2015 si ac
doveditoare anexate (Sentinta Civila nr. 118/2013 pronuntata de Tribunalul Bacau Sectia a
civila si de contencios administrative in sedinta de la 14 ianuarie 2013 in Dosarul nr. 7767/110/2
Procesul-verbal de predare-primire autentificat sub nr. 83/25.01.2013 la Biroul Notarului Pu
Otilia-Elena Turcu si Rezolutia nr. 509705/17.09.2012 pronuntata in dosarul nr. 535320/13.09.2
de Ministerul Justitiei - Oficiul National al Registrului Comertului, Oficiul Registrului Comert
de pe langa Tribunalul Bacau), prin care D-NA FARAUANU TEREZA solicita transcrierea CA
- Partile Contractante din contractul de concesiune nr. 29560/20.09.1999, s-a incheiat prezentu

ACT ADDITIONAL

A. CAP. I. din Contractul de Concesiune nr. 29560/20.09.1999, se modifica s
avea urmatoarul continut:

CAP. I. - PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nu
reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE – PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe
parte, si

S.C. SPLENDID-SERVICE S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, sat Barati, C
Margineni, inmatriculata la O.R.C. sub nr. J04/361/1993, CUI 4014904, reprezentata prin D
FARAUANU TEREZA si FARAUANU LAURENTIU - ADMINISTRATORI, in calitate
CONCESIONAR, pe de alta parte,

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 29560/20.09.1999, su
raman in vigoare.

CONCEDENT
MUNICIPIUL BACAU

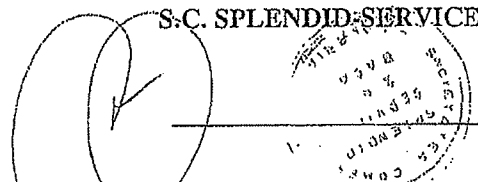
prin
PRIMAR

ING. ROMEO STAVARACHE

CONCESIONAR,

S.C. SPLENDID-SERVICE.I

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70448 Bacău

Nr. cerere	55250
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168964063



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Bdul ALEXANDRU CEL BUN, Nr. 13, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70448	14	Constructia C1 inscrisa in CF 70448-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26 / 03/01/2013		
Act Administrativ nr. adeverința nr.46316, din 07/01/2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU-DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
99553 / 03/12/2019		
Act Administrativ nr. ACT ADIȚIONAL NR.68743, din 07/04/2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIONARE NR.29560, din 20/09/1999 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 25 de ani începând cu data de 20.09.1999	A1
1) SC SPLENDID SERVICE SRL, CIF:4014904		



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

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

Pagina 1 din 3

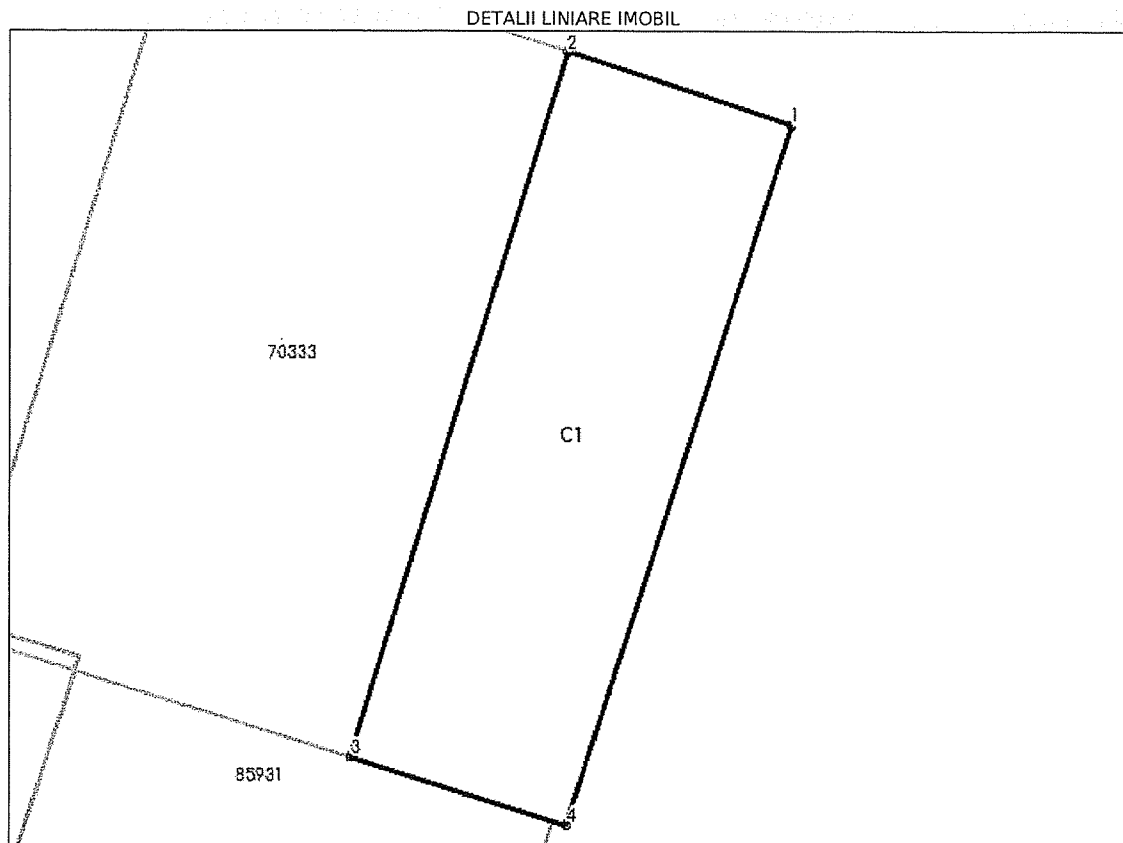
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70448	14	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.173
2	3	6.748
3	4	2.091
4	1	6.727

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



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

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

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1

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



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

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

Pagina 3 din 3

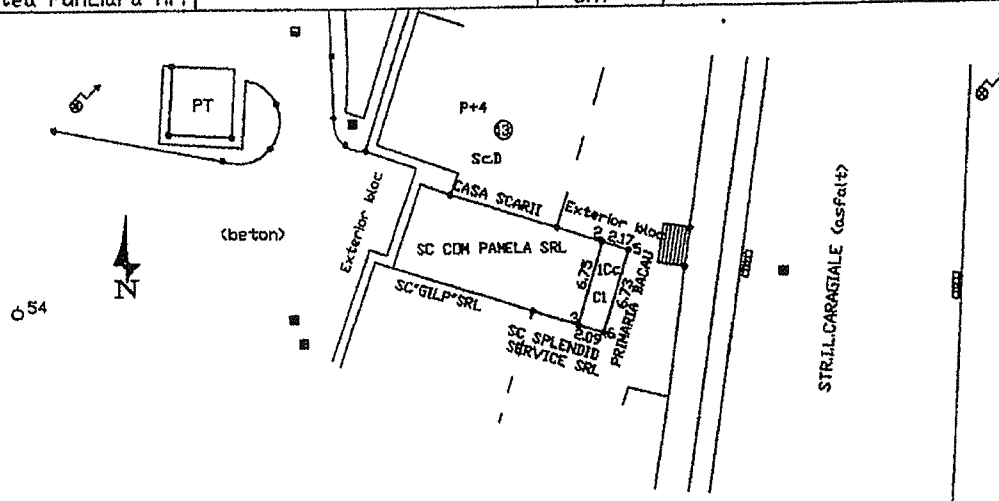
Formular versiunea 1.1

85

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
(Intravilan)
Sc.1500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
70448	14 mp	Mun.Bacau, Str.Alexandru cel Bun nr.13, Jud.Bacau

Cartea Funciara nr.	UAT	BACAU
---------------------	-----	-------



A.Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Curti constructii	14		
Total		14		
B.Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
C1	14		Spatiu comercial cu fundatie de beton armat, cu pereti din caramida si geam termopan	
Total	14			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie Stereo'70				
Pct	E(m)	N(m)		
2	647512.391	564475.460		
5	647514.462	564474.792		
6	647512.402	564468.388		
3	647510.402	564469.011		
Suprafata totala din masuratori=14 mp Suprafata din act=13.60 mp				

Stampa circulara: ALEA LOCALA Nr. 1169/2008

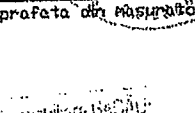
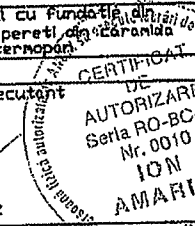
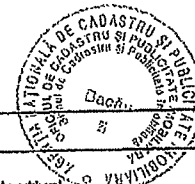
Stampa circulara: CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BC-F Nr. 0010 ION AMARIEI

Executant: [Semnatura]

Data: 06.12.2012

Se confirma suprafata din masuratori

Stampile: Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU, Serviciu Cadastral



Se confirma suprafata din masuratori

Executant

Data 06.12.2012

Nume si prenume PANDU ALMIAN

Functia CONSILIER

26/2013

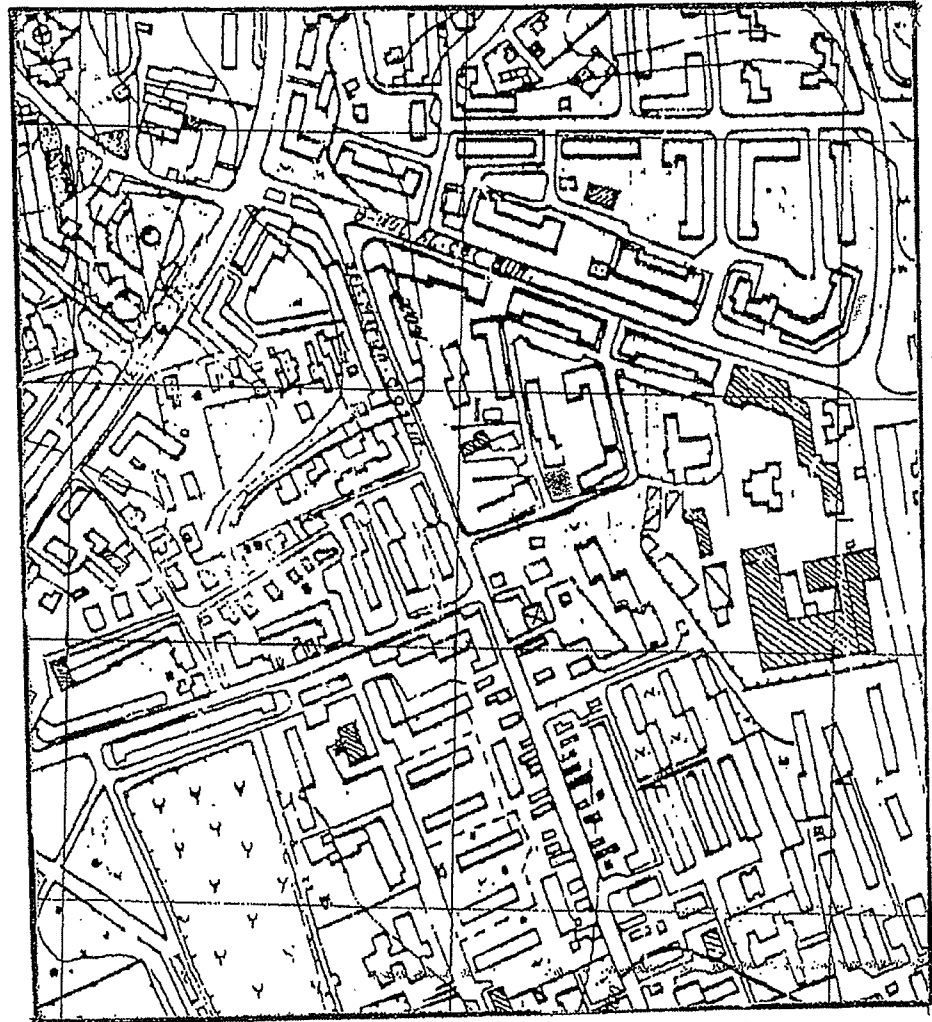


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

scara 1:5000

NR. CADASTRAL

6.35-58-B-d-4-5



AMPLASAMENT STUDIAT



COMPARABILE UTILIZATE

Teren intravilan de vanzare Bac

ohre.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-10h9y24.html?PreviewActive=0&slideIndex=1



Privat

Vaentin
Pe CLX din septembrie 2023
Activ pe 24 mai 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Ma multe anunuri ale acestui vanzator

Localitate

Bacau, Bacau

Drepturile Consumatorilor

Acest anunt a fost publicat de catre un vanzator privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arata mai multe

Publicitate

Anunuri de Google

NU este anunt

De ce se afiseaza acest anunt?

Postat: 23 mai 2024

Teren intravilan de vanzare

129 000 € Pretul e negociabil

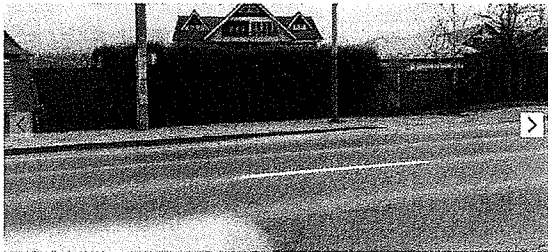
Publicitate

RATA DE LA 2317 LEI

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Teren intravilan de vanzare Bac

ohre.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-10h9y24.html?PreviewActive=0&slideIndex=1



Privat

Vaentin
Pe CLX din septembrie 2023
Activ pe 24 mai 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Ma multe anunuri ale acestui vanzator

Localitate

Bacau, Bacau

Drepturile Consumatorilor

Acest anunt a fost publicat de catre un vanzator privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arata mai multe

Publicitate

Anunuri de Google

NU este anunt

De ce se afiseaza acest anunt?

Postat: 23 mai 2024

Teren intravilan de vanzare

129 000 € Pretul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 2317 LEI

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA



COMPARABILE UTILIZATE

Teren intravilan de vanzare 80 x +

oic.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-1Dh9y24.html?PreviewActive=0&slideIndex=1

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Postat 23 iul 2024

Teren intravilan de vanzare

129 000 € Preț e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 2017 LEI

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Publicitate

(P) Colonnade: Asigurare pentru intreaga familie.

DESCRIERE

De vanzare Str. I.L.Caragiale 440 mp cu 14 m deschidere la strada. Terenul are racord la apa si curent electric

254.473.498 Vizualizați 334 Raportează

Publicitate

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că utimari, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aleă mai multe

Publicitate

Anunțuri de Google

Reclamați

Un anunț de vânzare

Publicitate

Ads by Google

Sunt interesat

Why this ad?

Anunț Terenuri de vanzare 361 m² teren de vanzare - Bac x +

storia.ro/oferta/teren-ultracentral-361-mp-1DA5p.html?gl=1*1kpi911*ga*14g4MzQ3MjQnLEJ2OTg5OTg1NTA*ga_NK3K3T1FF5*MTc0NzY2MDk0MC4nQjU0MC4nNzE3NjY0MTQwLjU0MC4w

Contul meu Adauga anunt

storia De vanzare De inchiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare

FOR YOU DEVELOPMENT Anunț tereni de vânzare

Inapoi la listă Terenuri de vanzare > Bacau > Bacau > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

150 000 €

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit pentru aceasta?

Raportează

Severin Iuliana
Agentie
0755 593 748

Am nevoie de mai multe infor...

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

17.07.2020

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (2017) **mai mult**

Sunteți interesat?



storia.ro/ro/lectia/teren-ul-central-361-m-1186191...ga?lang=23&M&Q&E&D&O&I&N&A...gkG3311F75%20N&23M&D&E&O&I&N&A...Ca&g&E&D&O&I&N&A...MTQ&I&A&M&C&V

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

 Contul meu

Adaugă anunt

FOR YOU DEVELOPMENT *Real Estate Development*

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp



TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

© Sagar's Scientific Centre, Bapat, Bapat.

150 000 €

Propune un pret

Publicisare

Via! un creci uolecar?

Raportează

 **Severin Iuliana**
Agentie
0755 533 748

1. *Introduction*

1. *... ..*

+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!

112 / 2003

Administratorul acestor date este S.C. DUX
Online Services S.R.L. ISterbi@mail.muzt

.....

Copyright © 2007 John Wiley & Sons, Ltd.

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

 Control menu

Adaugă anunt

 FOR YOU DEVELOPMENT www.foryoudevelopment.com

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp



TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

✉ Strada Științelor, Centru, Bacău, România

150 000 €

Propone un pret

Fertilizante

**Network
Internet access**

 **Severin Italiana**
Agente
0755 533 748

1000

100

+40 9 26 78 11 11

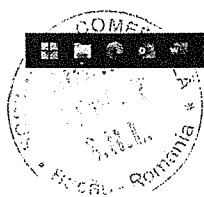
Am nevoie de mai multe infor...

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

4/13/2000

Administratorul acestor date este S.C. OXX
Online Services S.R.L. (Gloria) mail@oxx.ro

For a full listing of the *Phylogenetic Analysis of the Plant Kingdom*, see the *Phylogenetic Analysis of the Plant Kingdom* website at <http://www.phylogenetic-analysis.org>.



Imobiliare

FOR YOU DEVELOPMENT

Stăruiește pe piața imobiliară

Serviciu Profesional, Conștient, Rapid, Bani

Propune un preț

Publicitate
Vrei un cost mic pentru?

Raportează

Folosește calculatorul de credite

Rata estimată: 3.699 RON /luna	Avans: 111.375 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani
--	------------------------------------	---

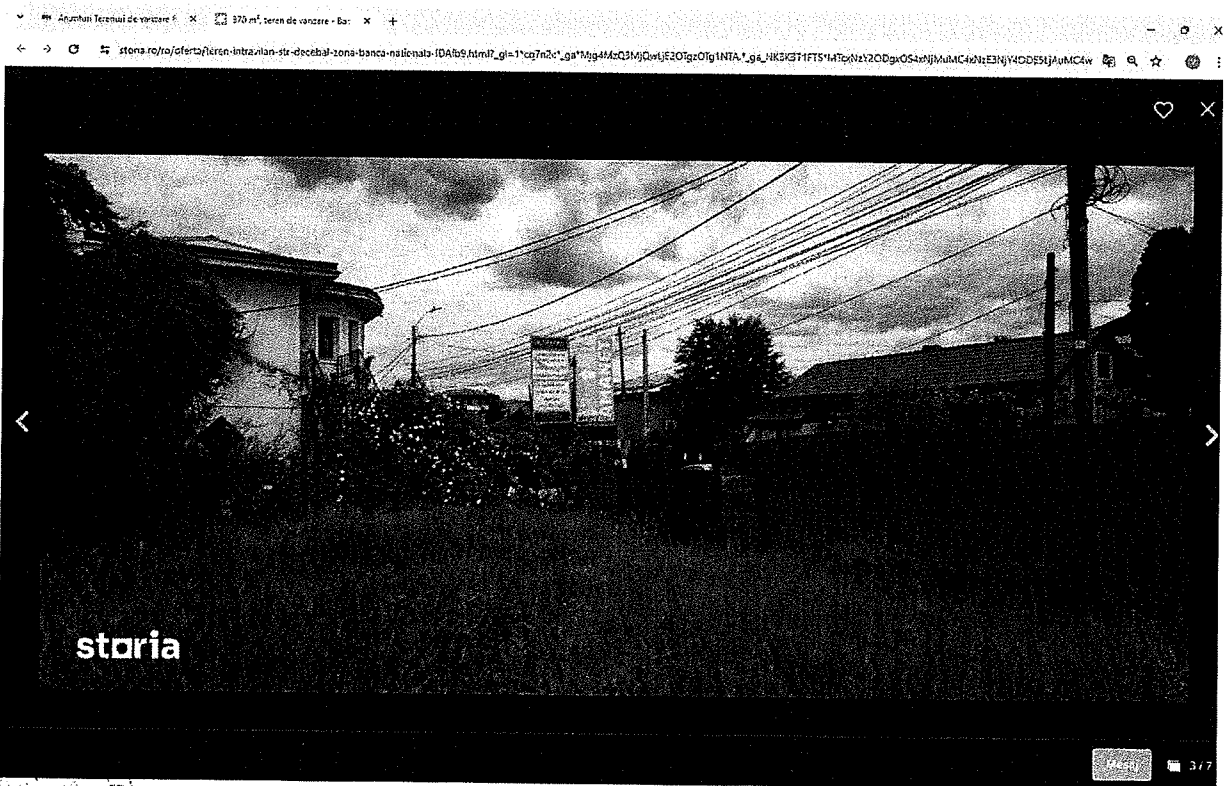
Prezentare generală

- Suprafață utilă: **361 m²**
- Locație: Cere informații
- Vizionare la distanță: Cere informații
- Tip teren: Cere informații
- Dimensiuni: Cere informații
- Tip vânzător: agentie

Descriere

COMISION 0 %

Agentia Imobiliara For You Săcuș, vă propune spre vânzare un teren intravilan situat ultracentral, în suprafața de 361 mp, cu deschidere de 14 ml la strada. Deținem la sediul agenției certificat de urbanism (P.O.T. max.= 70%, C.U.T. max.= 3,0, regim de înălțime admis Pr+14). Pentru funcțiunile publice se admit și clădiri parter cu înalțimi mari - minim 4 m. Utilitati: energie electrica, gaz, canalizare. Pretul este ușor negociabil. Pentru detalii suplimentare, precum si pentru stabilirea unei vizionari, va stam la dispoziție la sediul agenției, situat pe str. Mihai Viteazul nr.1, deasupra restaurantului Viva, intrarea dispire piata mare, et.1. ID intern: 414.



Teren intravilan Str. Decebal zona Banca Nationala

Sorbanesti, Buzau - Bucuresti

370 m² 320 €

Livio & Cristian S.R.L.

Am nevoie de mai multe informatii

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

11/5 / 2020

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Societate) **realizată**

Raportează

Rata estimată: 8 RON /luna	Avans: 238 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseşte calculatorul de credite
--------------------------------------	--------------------------------	---	-----------------------------------

Imobil Terenuri de vânzare - 370 m², teren de construcție - Baia Mare

Prezentare generală

Suprafață utilă	370 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan ideal construire locuința situat în Baia Mare pe strada Decebal în suprafața de 370 mp. Pret 320 euro/mp negociabil, total = 118400euro

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Particularități

Gaz	fără informații
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Proiectare	fără informații

Finanțare

KIWI K FINANCE
Expert de ajutor în credit

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUTUIU **1333** Lei

VOI RETURNA RAPRUTUL MI **360** Luna

7.24 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Agentie Imobiliara

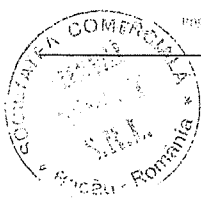


FOTO PROPRIETATE EVALUATA

