



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 450 DIN 26.11.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Mircea Eliade, Nr. 5, în suprafață de 92 m.p.

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

Având în vedere:

- Adresa din partea S.C. Travel Turism S.R.L. înregistrată cu nr. 160417/2022 la Primăria Municipiului Bacău prin care solicita cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Mircea Eliade, Nr. 5, în suprafață de 92 m.p.;
 - Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021 ;
 - Referatul nr. 199321/21.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidența și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Mircea Eliade, Nr. 5, în suprafață de 92 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 199752/22.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 199753/1/22.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 199753/2/22.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 466/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 430/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 543/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 586 alin. (1) 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 92 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Mircea Eliade Nr. 5, având CF nr. 73682, nr. cadastral 73682, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea S.C. TRAVEL TURISM S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 116 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 92 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Mircea Eliade, Nr. 5, având CF nr. 73682, nr. cadastral 73682, 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 24.472 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU**



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

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Nicolae – Ovidiu Popovici", is written over the printed name.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru.

RAPORTUL de EVALUARE nr. 116 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 92 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mircea Eliade, Nr. 5, având CF nr. 73682, nr. cadastral 73682

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. 116/ 16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIRCEA ELIADE, NR. 5, JUD.
BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



7

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Mircea Eliade, nr. 5, jud. Bacau, in suprafata de 92,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 55262/03.06.2024, avand nr. cadastral 73682. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea TRAVEL TURISM S.R.L., conform Contractului de concesionare nr.100058/18.02.2009.

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

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

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

Rezultatul evaluării

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

V_{teren} – 92,00 mp - Bacau, str. Mircea Eliade, nr. 5 = 121.790,00 lei, respectiv
V_{teren} – 92,00 mp - Bacau, str. Mircea Eliade, nr. 5 = 24.472,00 euro (266,00 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



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Mircea Eliade, nr. 5, în suprafața de 92,00 mp, având nr. cadastral 73682 și CF 73682, conform extras de carte funciara nr. cerere 55262/03.06.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 92,00 mp este concesionată de Municipiului Bacau către societatea TRAVEL TURISM S.R.L., conform Contractului de concesiune nr.100058/18.02.2009. Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

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



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

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

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - Contract de concesiune nr.100058/18.02.2009;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55262/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 73682;

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, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;



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

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 73682 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. Bacau. 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 acestui raport nu încalcă dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declarația 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. Milcov, nr. 132, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.100058/18.02.2009;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55262/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 73682;

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

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



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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în vecinătatea complexului comercial SUPERNOVA. 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 Milcov-Alexandru cel Bun.

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 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 55262/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55262/03.06.2024, 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 evaluatorul i-au fost puse la dispoziție, în copie, următoarele documente:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 100058/18.02.2009;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55262/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 73682;

La data evaluării terenul este concesionat către societatea TRAVEL TURISM 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, în vecinătatea complexului comercial SUPERNOVA, la distanța de ~ 1,5 km de Primaria Municipiului Bacau,. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Milcov și Alexandru cel Bun 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. 73682, CF 73682, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 92,00 mp, amplasat în zona A a orasului Bacau, pe str. Mircea Eliade, nr. 5, 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. Milcov;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

Zonă de referință: zonă 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 92,00 mp, avand nr. cadastral 73682, 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. Mircea Eliade, nr. 5, fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu comercial aflat in proprietatea lui societatii TRAVEL TURISM S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 55262/03.06.2024. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in vecinatatea complexului comercial SUPERNOVA, la aproximativ 1,5 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces din str. Mircea Eliade. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: complex comercial SUPERNOVA si str. Mircea Eliade;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: str. Mircea Eliade;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 92,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Mircea Eliade.

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 creeat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 atractia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitata, dorinta este restrictiionata de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpara 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 achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

3.3. Oferta competitiva

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

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

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

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.**EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIRCEA ELIADE, NR. 5, 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 Mioritei), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, S = 570,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.	254,00	oferta de vanzare



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

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

- Piata imobiliara a terenurilor intravilane - categoria curti constructii, la nivelul municipiului Bacau este intr-o continua scadere, numarul ofertelor pentru asemenea tipuri de proprietati reducandu-se destul de mult. Acest lucru, are un impact si asupra preturilor/mp oferite, 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 centrala, respectiv str. Oituz, 9 Mai, Alexandru cel Bun, zona Banca Nationala, pretul ofertat variaza intre 300-350 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului;
- In zona 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 pieței va inclina spre cumpărători, determinând caracterul pieței: „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 pieței este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

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

- pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participării la piață ar considera a fi rezonabil;
- pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe 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

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

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

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 2% fiind amplasate inferioar 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÷10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 a fost ajustat pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate cu un procent de ±10%÷15%, fiind inferioare/superioare subiectului.

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

Desfasurarea calculelor si ajustarile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



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} – 92,00 mp - Bacau, str. Mircea Eliade, nr. 5 = 121.790,00 lei, respectiv

V_{teren} – 92,00 mp - Bacau, str. Mircea Eliade, nr. 5 = 24.472,00 euro (266,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

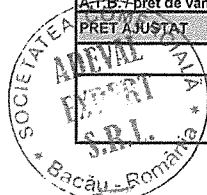
Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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

EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR. MIRCEA ELIADE, NR.5, JUD.BACAU, N.C. 73682, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str. Mircea Eliade, nr.5, jud.Bacau	Mun.Bacau, str.Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	73682			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	242,250.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de 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)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str. Mircea Eliade, nr.5, jud.Bacau	mai slab	mai slab	mai slab
Ajustare (%)		2.00%	2.00%	2.00%
Ajustare valorica (euro)		6.11	4.50	5.37
Suprafata teren (mp)	92.00	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	acces facil	dublu acces	mai slab	dublu acces
Ajustare (%)		-15.00%	10.00%	-15.00%
Ajustare valorica (euro)		-45.81	22.50	-40.30
Restrictii de construire	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-39.71	38.25	-8.06
Ajustare totala neta		-39.71	38.25	-8.06
Ajustare totala bruta		82.47	83.25	99.40
Numar ajustari		4	5	5
A.T.B.-pret de vanzare/oferta		0.243	0.333	0.333
PRET AJUSTAT		265.72	263.25	260.60
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			266.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 73682, S = 92 MP			121,790.00 lei	24,472.00 €





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 functionare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in black ink, corresponding to Nicolae-Ovidiu Popovici.

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





2137	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str. Electricienilor nr.3-5, destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2138	0	Teren concesionat	S=38,57mp, str. Prieteniei destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2139	0	Teren concesionat	S=34,44mp, str. Milcov nr.142, destinația:ext.cab.medical	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2140	0	Teren concesionat	S=21,6mp, str. Energiei nr.35, destinația:ext.cab.medical	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2141	0	Teren concesionat	S=8,25mp, str. Mioritei nr.16, destinația: cabinet psihologic individual	2013	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2142	0	Teren concesionat	S=7,81mp, str. Mioritei nr.16, destinația: balcon	2013	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2143	0	Teren concesionat	S=4mp, str. Milcov nr.83, sc. A, ap.3 destinația: balcon	2013	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2144	0	Teren concesionat	S=4mp, str. Alea Vișinului nr.2, sc. A, ap.1, destinația: balcon, Carte funciară 75587, Număr cadastral 75587	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 48/2014
2145	0	Teren concesionat	S=92mp, str. Mircea Eliade nr. 5, destinația: alimentație publică	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2146	0	Teren concesionat	S=14mp, Milcov nr. 128, destinația: extindere spațiu comercial Carte funciară 77633 Nr. cadastral 77633	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2147	0	Teren concesionat	S=7mp, Milcov nr. 128, destinația: extindere spațiu comercial Carte funciară 77634 Nr. cadastral 77634	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2148	0	Teren concesionat HCL 314/2014	S=23mp, str. Martir Cloșca nr.8, sc. A, ap.1 destinația: balcon locuință, carte funciară 77509, număr cadastral 77509	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 251/2014
2149	0	Teren concesionat	S = 12mp, str. Erou Gheorghe Rusu nr.2, destinația: balcon locuință, carte	2014	1	Domeniul privat al municipiului Bacău

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 100058 DIN 18.02.2009

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. ROMEO STAVARACHE – PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. TRAVEL TURISM S.R.L., cu sediul in Bacau, str. Fundatura Trotus, nr. 2, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J04/2361/31.05.2005, C.U.I. 17177717, reprezentata prin **D-NA CUCUIAN LACRAMIOARA-MIHAELA - ASOCIAT UNIC**, posesoarea C.I. seria XE, nr. 241914, C.N.P. 2720205040099, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1122 - 1125 din Codul Civil, prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 79 din 30.04.2001, prin care se mandateaza Primarul Municipiului Bacau sa incheie contracte de concesiune, pentru suprafete de teren proprietatea privata a Municipiului Bacau, pe care au fost edificate constructii autorizate care s-au instrainat, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIRCEA ELIADE, NR. 5**, avand suprafata de **92,00 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesiionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATILOR DE ALIMENTATIE PUBLICA, REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR S.C. VASCOM S.R.L., IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 399/18.05.1999 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 1110/21.08.2007 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC MIHAELA-STEFANA VASILACHE.**

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesiionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea partiala a contractului de concesiionare nr. 9838 din 13.03.1998, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **S.C. VASCOM S.R.L.**

Art. 3 – In derularea contractului de concesiionare, concesiionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur – terenul concesiionat;
- b) bunuri de preluare – investitia realizata de concesiionar;
- c) bunuri proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiionii este de **14 (patrusprezece) ani si 28 (douazecisiopt) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **18.02.2009**.

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

IV. PRETUL CONCESIIONII

Art. 5 – Redeventa concesiionii este de **3.402 (treimiipatrusutedoi) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiionare nr. 9838/13.03.1998, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **S.C. VASCOM S.R.L.**



1
copie de la original

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

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **18.05.2009**), garantia de concesiune in valoare de 3.402 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2009 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin:
virament, din contul concesionarului, nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121300205 XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

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

Art. 11 – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, contractul de concesiune sa fie reziliat.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare – cumparare cu privire la aceste bunuri.

In termen de 12(doisprezece) luni, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.

Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, cu o notificare prealabila de 30 zile.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 15.1. – Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

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

Art. 15.3. – Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesiune.

Art. 15.4. - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).



Art. 15.5. - La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 15.6. - La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 15.7. - La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestuia de catre concedent.

Art. 15.8. - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art. 15.9. - Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara cazurilor prevazute expres de lege.

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

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- a) la expirarea duratei stabilita in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;
- g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

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

- a) bunuri de retur - terenul concesionat;
- b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;
- c) bunuri proprii - bunurile de inventar.



Copie cf. in originalul

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a series of loops.

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

Art. 18 - Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

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

XI. LITIGII

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

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

XII. ALTE CLAUZE

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

XIII. DISPOZITII FINALE

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

Art. 25 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

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

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

Art. 28 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIRCEA ELIADE, NR. 5**, cu suprafata de **92,00 m.p.**, s-a incheiat astazi **18.02.2009** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 (doua) exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT
MUNICIPIUL BACAU
Primar,**

ING. ROMEO STAVARACHE

ARHITECT SEF, CORTEZ SILVIAN
DIRECTIA DE PATRIMONIU,
DIRECTOR,
SERV. CONTRACTE -PENTRU EVIDENTA
SI INCASARI DEBITE, PASCAN SIMONA
VIZAT LEGALITATEA
INTOCMIT, CIOBANU NICOLETA
RESPONSABIL CONTRACT, CIOBANU NICOLETA



CONCESIONAR,

S.C. TRAVEL TURISM S.R.L.



4
Cămin - g. m. ovf. valah

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 1833 DIN 18.02. 2009

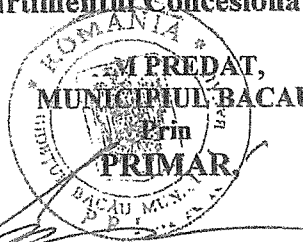
PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 18.02. 2009, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. MARIN SILVIU-GHEORGHE - Consilier, Compartiment Concesionari
2. BRAȘOVEANU LILIEANA – consilier, Serviciul Cadastru;
3. TONA PETROA, INSPECTOR
Serviciul Urbanism,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 92.00 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. MIRCEA ELIADE, NR. 5, catre S.C., DL. D-NA TRAVEL TURISM SRL in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 100058/18.02.2009

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru S.U.A.T-D.C. si unul pentru Compartimentul Concesionari, conform planului anexat.

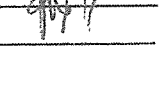

ing. ROMEO STAVARACHE

AM PRELUAT,



COMISIA : 1. 

2. 

3. 



Copie f. in original 



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73682 Bacău

Nr. cerere	55262
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168964313



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 39008
Nr. cadastral vechi: 13659

Adresa: Loc. Bacău, Str. MIRCEA ELIADE, Nr. 5, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73682	92	Construcția C1 înscrisă în CF 73682-C1; Imobil neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34658 / 24/08/2007		
Lege nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 39008)</i>	A1
49464 / 08/07/2022		
Înscris Sub Semnatura Privată nr. Plan de amplasament și delimitare a imobilului, din 12/07/2022 emis de SC TANAH PLAN SRL;		
B3	Se îndreapă eroarea materială în baza de date cadastrale și repoziționarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
91138 / 08/12/2022		
Act Administrativ nr. Contract de Concesionare nr. 100058, din 18/02/2009 emis de MUNICIPIUL BACĂU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 14 ani și 28 zile începând cu data de 18.02.2009 1) SC TRAVEL-TURISM SRL, CIF:17177717	A1



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

Se poate consulta informația on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

32

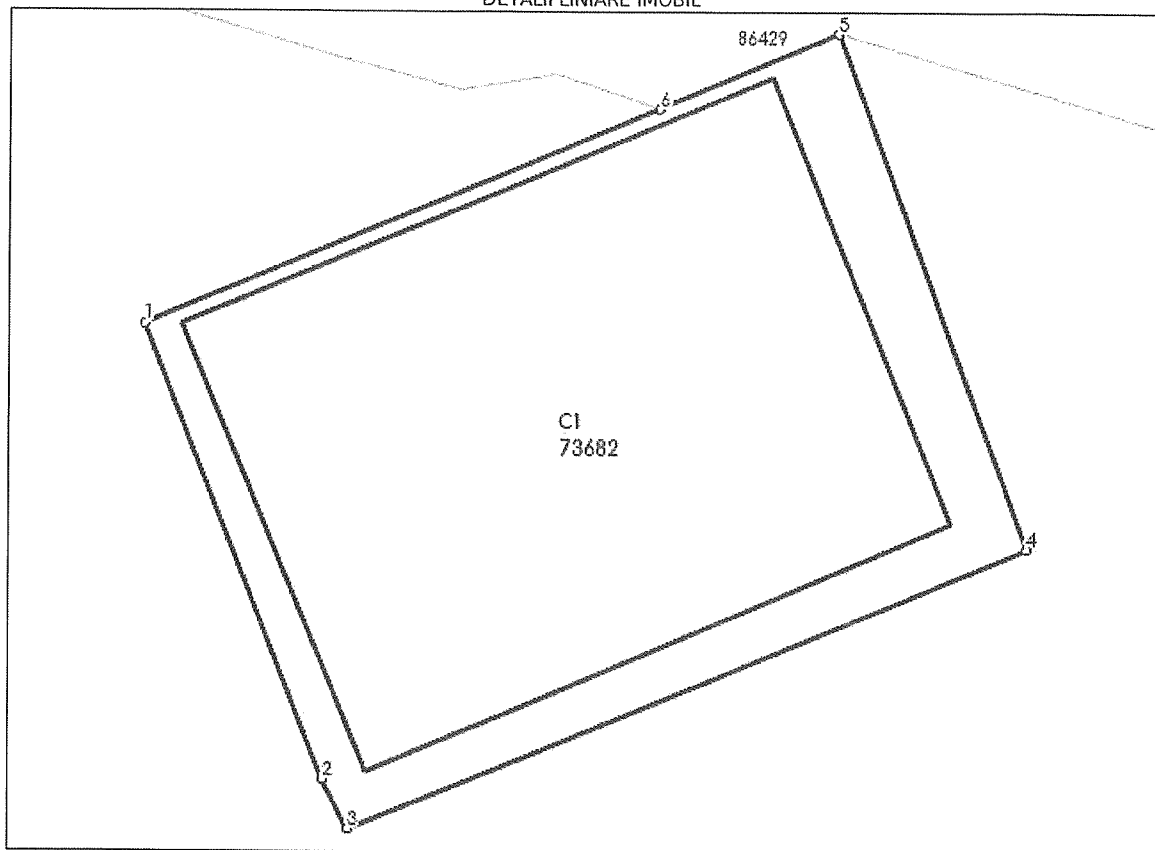
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73682	92	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



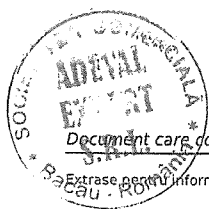
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	92	-	92	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.357
2	3	0.84
3	4	11.085
4	5	8.237
5	6	2.93
6	1	8.393



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 2 din 3

Formular versiunea 1.1

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:49



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

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1

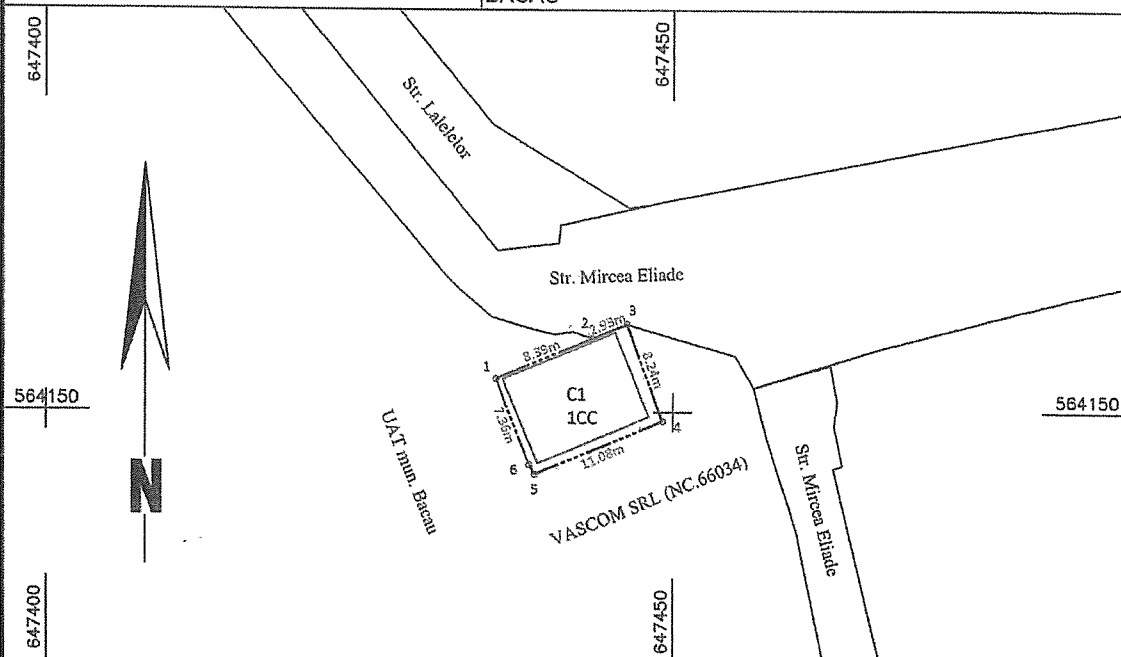
34

Comp. Cad.
Teren num. Bacau
No efect. p. v.
Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
73682	92	Mun.Bacau, str. Mircea Eliade, nr. 5, jud. Bacau
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		BACAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	92	Imobil neîmprejmuit.
Total		92	

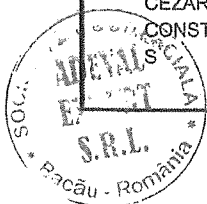
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	70	Spatiu comercial, regim de inaltime: P, suprafata desfasurata construita: 70mp
Total		70	

Suprafata totala masurata a imobilului = 92 mp

Suprafata din act = 92 mp

Executant: TANAH PLAN SRL (Clasa III Seria RO-B-J Nr.16491/23.09.2019) Ing. Cezar Marius Constantin (Categorie D Seria RO-B-F Nr.2474/14.04.2022) Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila CEZAR CONSTANTIN-MARIU Digitally signed by CEZAR CONSTANTIN-MARIU DN: cn=CEZAR CONSTANTIN-MARIU gn=CONSTANTIN-MARIU c=RO l=Bacau Reason: I am the author of this document Location Date: 2022.07.11 12:05+03:00 Data: 07.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Bogdan-Mihaita Pintilie Semnat digital de Bogdan-Mihaita Pintilie Data: 2022.07.12 08:16:52 +03'00' Semnatura si parafa Data Stampila BCPI
--	--



40 Anunturi Terenurile de vanzare X 442 m² teren de vanzare - Ea. X +

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

 Contus meu

Adaugă anunț

IACOB IMOBILIARE Bacau

12.44.5 (1991) 22-123, 225-226

[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei



40

Am nevoie de mai multe info...

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

Administrators: admin@olx.com
Online Services S.R.L. (Storici) mail@mail

Trinito mesajul

Raportează

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

* Cătălin Mărușcă, Corneliu Băceș, Bacău

150 000 €

Propune un pret

Publicate
 Via: **ON CREDITO**

stena.ro/ro/fora/tema-intrare-442-mp-carrier-cosmisa-stra3a-toamnele-divulgat.html?gclid=CmQ3MjQwYzE2OTQ2OTQ1NTA1_ga_NK3K31FT5-Kf70x2Y2MD6MGM4nUkC4dN3NjYmYmQTAjA...

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

 Contul meu

Adaugă anunț

IACOB IMOBILIARE BACAU

2010年12月15日 星期三

[← Inapoi la lista](#)

Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei



+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!

Administ. Atrofil acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Sponsor: mail@olx.ro)

Envíame mensaje

Raportează

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

♂ Colony Wagoner, Corvallis, Soc. B. B. B.

150 000 €

Propune un pret

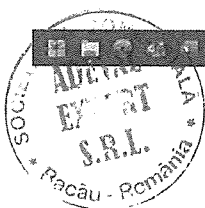
Publicitate
Vrei un creștin în casă?



COMPARABILE UTILIZATE

Armutu - Terenuri de vânzare • 442 m² teren de vânzare • Ba...
 stona.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toaninei-IDvq2Jm1n7_gie11tkz3ev*_ga_hjg451z3MjQwLjE2OTgzOTg1N7A*_ga_hK3k371FT5-1476v1z2M0P0MCAhjuuAC4hE3NjWMTQw1A...
 Calea Măgureni, Cornisa, Bacău, România
 442 m² 150 000 €
 IACOB IACOB IMOBILIARE Bacău
 Prezentare generală
 Suprafață utilă: 442 m²
 Locație: urbana
 Tip teren: de construit
 Dimensiuni: Core informata
 Tip vânzător: agenție
 Descriere
 Cauti teren intravilan pentru care să existe un certificat de urbanism valabil pentru P=10?
 Am propunerea ideală pentru tine!
 Sandu Iacob - Consultantul tau în imobiliare

Magie FM - Magic FM live • 99 m² Terenuri construite de vânzare • 959 m² teren de vânzare • Ba...
 stona.ro/oferta/vanzare-teren-oportunitate-IDeYjK
 De vânzare • De închiriat • Ansambluri rezidențiale • Companii • Creditare
 Contul meu Adaugă anunț
 LEX CONTRACTUS SCA
 Terenuri de vânzare > Bacău > Cornisa > Vânzare teren oportunitate
 242 250 €
 Propune un preț
 Vasile Butucaru
 Agenție
 738 afișează anunțuri
 +40
 Am nevoie de mai multe info...
 Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și ăș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



Vanzare teren oportunitate

Strada Gasteronilor, Comuna Băcăni, Județul Bacău

242 250 €

Suprafata utila: 969 m²

Rata estimată: 5.974 RON /lună
Avans: 179.571 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Promite mesajul

Raportează

Anunturi de Google

Nu afişa anunţul

Interesezi în acest anunţ?

Vizionare la distanță

Video

Prezentare generală

Suprafața utilă	969 m²	Tip teren	Cere industrială
Locație	Cere informatică	Dimensiuni	Cere informatică
Vizionare la distanță	video	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va prezentăm spre vânzare suprafața de 969 mp, teren industrial situat strategic pe strada Gasteronilor nr. 3 din Bacău, între două

Magic FM Live

Terenuri disponibile de vânzare

969 m², teren de vânzare - Ba

[stora.ro/ro/oferta/vanzare-teren-oportunitate-idcylxk](#)

Strada Costanilor, Caracul, Bacau

969 m²

242 250 €

Salveaza

Contacteaza

LEX CONTRACTUS SCA

Firma în proces de înființare

Prezentare generală

	Suprafață utilă	969 m²		Tip teren	Cere informații
	Locație	Cere informații		Dimensiuni	Cere informații
	Vizionare la distanță	Video		Tip vânzător	agenție

Descriere

Va propunem spre vânzare suprafața de 969 mp, teren intravilan, situat strategic pe strada Costanilor nr. 3 din Bacau, între două blocuri de locuințe. Pentru bacauanii, respectiv pentru cei care cunosc zona municipală, terenul poate fi identificat în imediata vecinătate a statiei de la Orizontu. O oportunitatea fantastică de afaceri pentru dezvoltatori imobiliari. Este bine să aveți în vedere faptul că în condițiile în locurile de parcare din municipiul Bacau sunt limitate, achiziționarea unei suprafețe de teren poziționate între două blocuri de locuințe constituie, fără rezervă, o afacere excepțională. Metru pătrat consta 250 euro, ușor negociabil.

Alăturat depunem și certificatul de urbanism actualizat emis de către Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Bacău.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Această proprietate este disponibilă în cadrul proiectului:

PROIECTUL DE ÎNFIINȚARE A SOCIETĂȚII PUBLICE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ "SOCIETATEA COMERCIALĂ DE VAL"

Proiectul este finanțat prin intermediul fondurilor europene aferente Programului Național de Dezvoltare Regională 2014-2020, în cadrul Axei Prioritare 1 "Creșterea competitivității economice".

Pubblicitate

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

AM NIVELUL SA ÎMPRUMUT **1008071** Lei

VOI RETURNA ÎMPRUMUTUL ÎN **360** luni

5354.88 Lei
Rata lunară

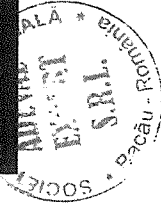
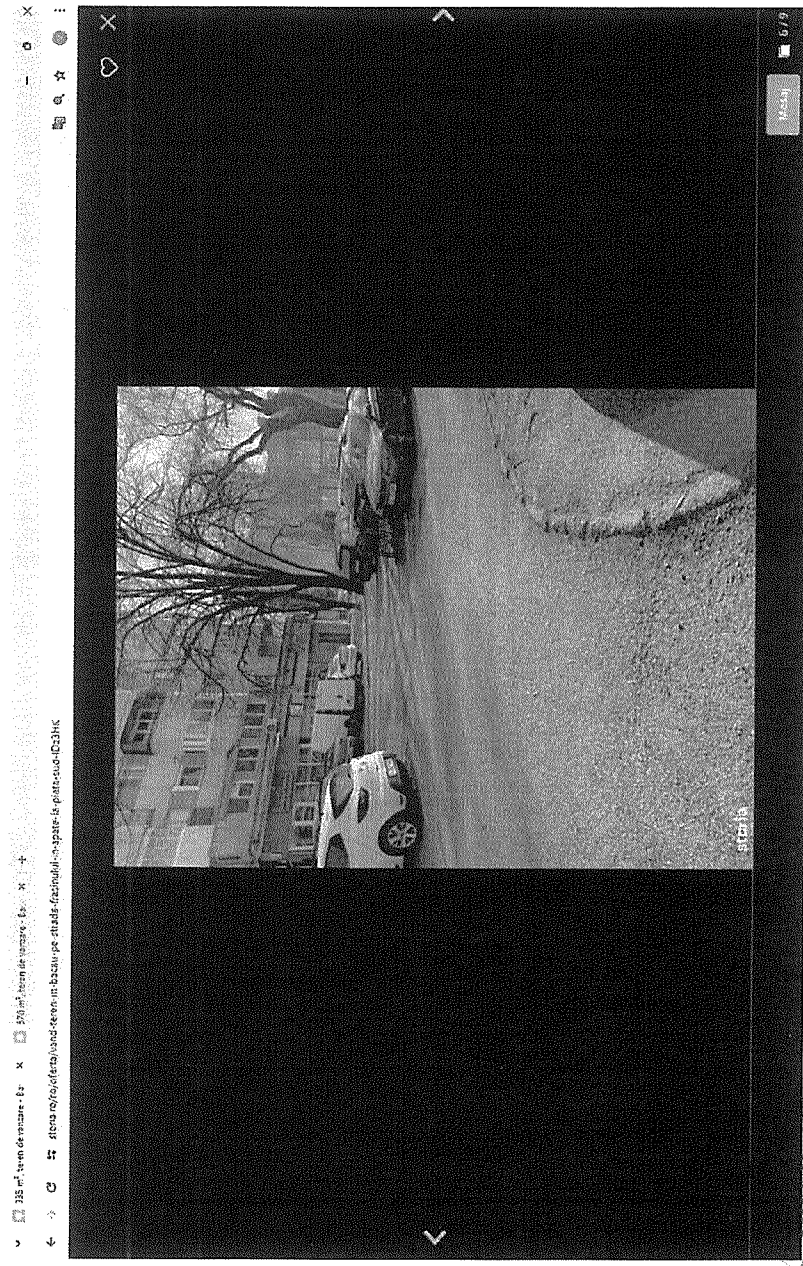
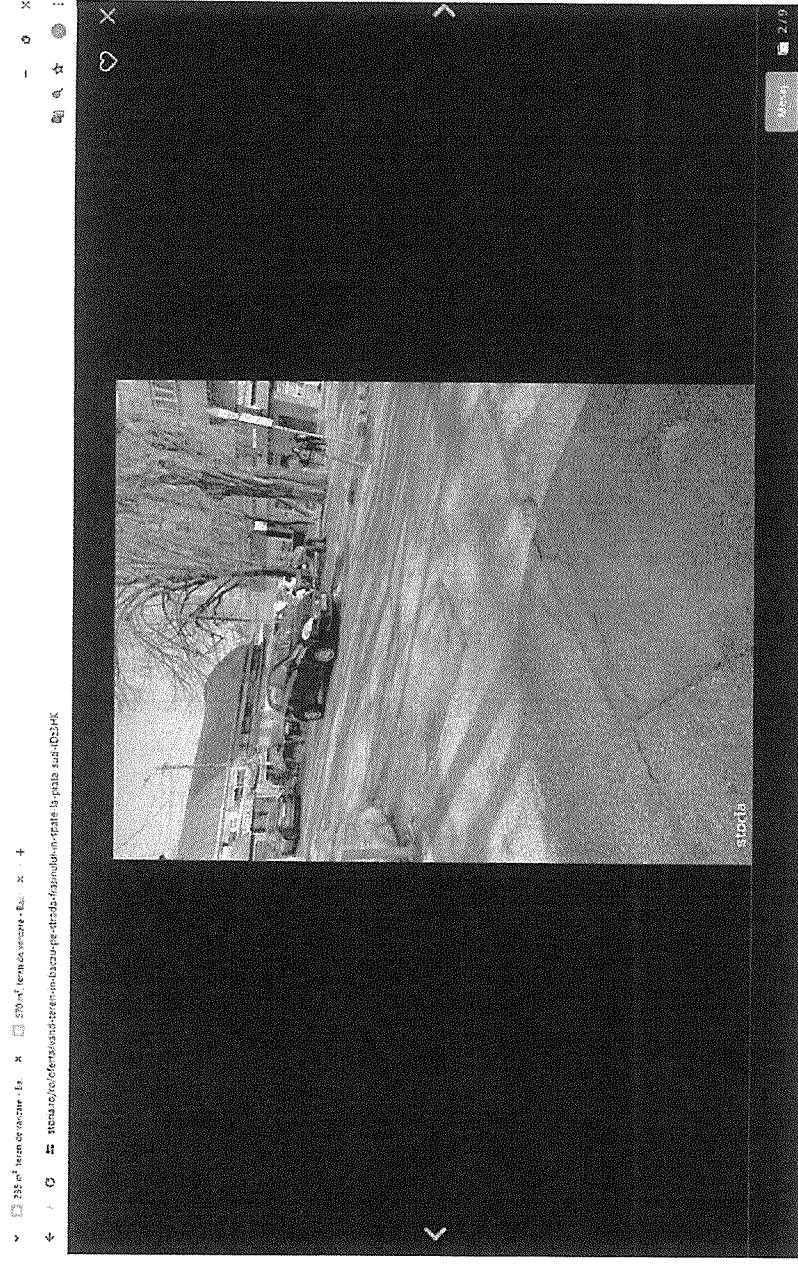
APLICĂ ACUM

Agente Imobiliară
LEX CONTRACTUS SCA
738 Anunțuri publicate
 600281, Bacau, Bacau (localitatea)

Vezi toate ofertele



COMPARABILE UTILIZATE



COMPARABILE UTILIZATE

▼ 335 m² teren de vânzare - Ba... K 170 m² teren de vânzare - Ba... K +

← 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

📍 Terenuri - Bacău

335 m²

100 000 €

1.000.000 €

1.000.000 €



CRISTI IMOB BACAU

1.000.000 €

Vand teren in Bacau pe strada Frasinului (in spate la piata sud)

100 000 €

📍 Terenuri - Bacău

299 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
2.466 RON /luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Reportează

Agente imobiliare

CRISTI IMOB BACAU



734 agenție comercială

Vionseilor 6, 600150, Bacău, Bacău
(localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafață utilă

335 m²

Tip teren

de construit

Locație

urbana

Dimensiuni

Surse referențiale

Vizionare la distanță

Calea de acces

Tip vânzător

agenție

Descriere

CRISTI IMOB BACĂU VA ofera in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan, situat in BACĂU pe strada frasinului (in spate la piata SUD) in suprafata totala de 335 mp cu deschidere spre ambele strazi .

Terenul este pretabil atat pentru construirea unui de locuinte .

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

