



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 451 DIN 26.11.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 3, în suprafață de 27,00 m.p.

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

Având în vedere:

- Cererile domnului Andrieș Maricel, reprezentant legal al S.C. LILIMAR COM S.R.L. înregistrate cu nr. 175646 din 05.09.2022 și nr. 175650 din 05.09.2022, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 27.00 m.p.;
- Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;
- Referatul nr. 195033 din 09.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 3, în suprafață de 27,00 m.p.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 198450/18.10.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 198458/1/18.10.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat înregistrat cu nr. 197845/2/18.10.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 467/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 431/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 544/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 27,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 3, având CF nr. 61641 nr. cadastral 61641, teren ocupat de construcțiile: 61641-C1 construită în anul 1997 și 61641-C2 construită în anul 2011, cu destinație extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea S.C. LILIMAR COM S.R.L.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 109 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 27 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 3, având CF nr. 61641, nr. cadastral 61641, 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 preț de 2.916 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, belonging to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru.

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 109 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 27 mp, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 3, având CF nr. 61641, nr. cadastral 61641, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

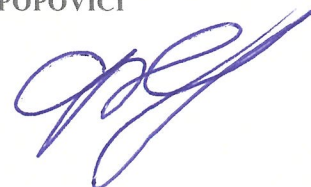
DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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



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

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

ADV Nr. 109/ 16.07.2024



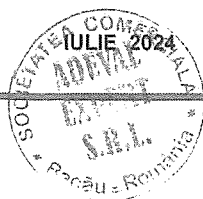
RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 3, JUD. BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 3, jud. Bacau

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau, in suprafata de 27,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55245/03.06.2024, avand nr. cadastral 61641. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea LILIMAR COM S.R.L., conform Contractelor de concesionare nr. 7119/02.03.1998 si 100599/06.10.2009.

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 evaluarii

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

V_{teren} – 27,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau = 14.510,00 lei, respectiv
V_{teren} – 27,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau = 2.916,00 euro (108,00 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.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata 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-asociatiei>). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau in suprafata de 27,00 mp, avand nr. cadastral 61641 si CF 61641, conform extras de carte funciara nr. cerere 55245/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară in suprafata de 27,00 mp este concesiunata de Municipiului Bacau catre societatea LILIMAR COM S.R.L., conform Contractelor de concesiune nr. 7119/02.03.1998 si 10599/06.10.2009.

Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redată in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

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



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

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

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

1.6. Data evaluării

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

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - Contract de concesiune nr. 7199/02.03.1998;
 - Contract de concesiune nr. 10599/06.10.2009;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55245/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate cu nr. cadastral nr. 61641;

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

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

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



1.9. Ipoteze 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 acestora 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 pieței;
- 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 in instanta 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 planului topografic cu nr. cadastral 61641 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 construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

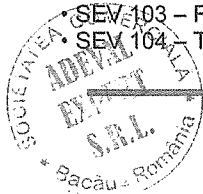
Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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



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

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 7199/02.03.1998;
- Contract de concesiune nr. 10599/06.10.2009;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55245/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate cu nr. cadastral nr. 61641;

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



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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona intersecției Narcisa. 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 Republicii – Narciselor-Bicaz.

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 55245/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55245/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 7199/02.03.1998;
- Contract de concesiune nr. 10599/06.10.2009;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55245/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate cu nr. cadastral nr. 61641;

La data evaluării terenul este concesionat către societatea LILIMAR COM 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, la distanța de ~ 2,5 km de Primaria Municipiului Bacau, în zona intersecției Narcisa. 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. Republicii 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. 61641, CF 61641, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 27,00 mp, amplasat în zona D a orasului Bacau, pe str. Republicii, nr. 3, 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. Republicii;
- Calitatea rețelelor 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,



retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 27,00 mp, avand nr. cadastral 61641, 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. Republicii, nr. 3, sc. B, ap. 4, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere spatiu comercial aflat in proprietatea societatii LILIMAR COM S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 55245/03.06.2024. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in zona de nord, la aproximativ 3,0 km de Primaria Municipiului Bacau, avand acces direct din str. Republicii. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte si trotuar;
- la sud: spatiu comercial si trotuar;
- la est: bloc locuinte;
- la vest: str. Republicii.

Terenul intravilan subiect, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 27,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma neregulata – in forma de "L". Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie – spatiu comercial. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Republicii.

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 bani. 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 pietre sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, vanzarea este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale, cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere, si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii, sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat, sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietre imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre 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 cumparare. 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 cumparare și / sau inchiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

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

3.3. Oferta competitiva

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

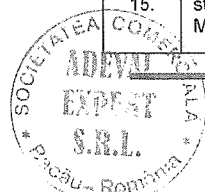
La data întocmirii raportului de evaluare, oferta pentru terenuri intravilane rezidentiale depaseste cererea. Exista pe piata oferte de vanzare, dar cumparatorii sunt destul de circumspecti din cauza conditiilor existente actualmente pe piata, dominate de cresterea inflatiei si posibilitatile de finantare.

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 3, jud. Bacau

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.**EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 3, jud. Bacau**

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

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

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 participanții 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 iese 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	da	da	da	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
- metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Electricienilor, zona Republicii, in suprafata de 1.555,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 100,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aeroportului, zona Republicii, in suprafata de 769,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 90,90 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

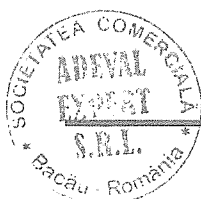
COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Letea, zona fostei fabrici Letea, in suprafata de 2.150,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, acces triplu, este la vanzare la data evaluarii cu 200,00 euro/mp. Informatia este preluata 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 comparabilele 1 si 2 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 15% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 1 si 2 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10% fiind superioare subiectului.
6. In functie de acces, comparabila 3 a fost ajustata negativ cu 10%, fiind superioara subiectului.
7. Intrucat comparabila 3 este ofertata cu o constructie demolabila pe teren, aceasta a fost ajustata negativ cu un procent de 10%, reprezentant costurile de demolare a constructiei.

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

Desfasurarea calculului 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} – 27.00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau = 14.510,00 lei, respectiv

V_{teren} – 27.00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 3, jud. Bacau = 2.916,00 euro (108,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

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

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

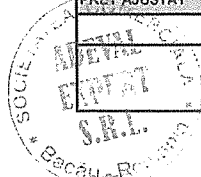
Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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

EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR. CALEA REPUBLICII,NR3, JUD.BACAU, N.C. 61641, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str. Calea Republicii,nr3, jud Bacau	Mun.Bacau, str.Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau	Mun.Bacau, str.Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Letea(zona fostei fabrici Letea), jud Bacau
Numar cadastral	61641			
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		155,500.00	69,900.00	430,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		100.00	90.90	200.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-10.00	-9.09	-20.00
Pret ajustat (euro)		90.00	81.81	180.00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		90.00	81.81	180.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str. Calea Republicii,nr3, jud.Bacau	mai slab	mai slab	similar
Ajustare (%)		15.00%	15.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		13.50	12.27	0.00
Suprafata teren (mp)	27.00	1,555.00	769.00	2,150.00
Ajustare		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-9.00	-8.18	-18.00
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 la limita proprietatii
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		4.50	4.09	0.00
Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-9.00	-8.18	-18.00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	mai bun
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	-18.00
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	constructie demolabila
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	-18.00
TOTAL AJUSTARI		0.00	0.00	-72.00
Ajustare totala neta		0.00	0.00	-72.00
Ajustare totala bruta		36.00	32.72	72.00
Numar ajustari		4	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.360	0.360	0.360
PRET AJUSTAT		90.00	81.81	168.00
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			108.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 61641, S = 27 MP			14,510.00 lei	2,916.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 449 DIN 31.10.2023

privind actualizarea H.C.L. nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.10.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr.188122/11.10.2023 înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea H.C.L. nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
- Nota Internă nr. 190197/23.10.2023 a Serviciului Juridic, Contencios și Aplicarea Legilor Proprietății;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.188789/13.10.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.188790/1/13.10.2023;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr.188790/2/13.10.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 490/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 490/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 299/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 308/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 578/30.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Procesul Verbal nr.188118/11.10.2023 al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile H.C.L. nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 7 alin. 2, art. 552, ale art. 553 alin. (1) și alin.(4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, modificată și completată;
- Prevederile art. 4 și art. 6 alin.1 din Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată și completată;
- Prevederile art. 354, ale art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit.c) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

(1) Se abrogă următoarele poziții:

-la Secțiunea TERENURI CONCESIONATE: poz.1400, 1695, 1942, 2163 - conform Anexei 1;

(2) Se modifică următoarele poziții, astfel:



- la poziția nr.332, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.38, 1cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.333, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.70, 1cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.334, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.86, 1cameră, Su=11,30 m.p., Sconstr.=13,77mp, CF 61037-C1-U26”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.335, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.5, sc.A, ap.104, 1cameră, Su=13,77 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.336, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Pictor Theodor Aman nr.14, sc.A, ap.3, 1cameră, Su=23,79 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.342, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Aleea Proiectantului nr.3, sc.C, ap.11, 2camere, Su=44,9 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.343, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Aleea Proiectantului nr.3, sc.D, ap.16, 2camere, Su=43,1 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.364, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.10, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.365, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.24, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.366, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.27, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.367, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.46, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.369, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Dr. Victor Babeș nr.2, sc.A, ap.85, 1cameră, Su=13,8 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.371, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Letea nr.25, sc.A, ap.2, 4camere, Su=103,71 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.372, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Letea nr.28, sc.A, ap.11, 2camere, Su=51,26 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.399, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str.Dr.C-tin Istrate nr.19, 2camere, Su=34,77 m.p.; S teren=416 m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.448, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=101 m.p., B-dul Ioniță Sandu Sturza nr. 22, nr.cadastral 89560”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 89560, HCL 606/2022”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;
- la poziția nr.449, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=36 m.p., B-dul Ioniță Sandu Sturza nr. 22, nr. cadastral 8956”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 89565, HCL 606/2022”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii, conform nomenclatorului stradal;



456	1.6.1.	Casă naționalizată	B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.110, 2camere, Su=33,7mp Stere=100 mp	1996	29225 91412	Domeniul privat al municipiului Bacău
-----	--------	-----------------------	---	------	----------------	--

TERENURI CONCESIONATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasif icare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândi rii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
1259	-	Teren concesionat	S=33mp, str.Gării,nr.52 destinația:prest.servicii nr.cadastral 72561	2000	36.448	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 72561
1306	-	Teren concesionat	S=5 mp, str.Erou Gh.Rusu, nr.2, sc.C, ap.1, destinația:ext.sediu nr.cadastral 73527	2002	5.522	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 73527
1401	-	Teren concesionat	S=30mp, str.Erou Gh.Rusu, nr.4, sc.B, ap.4 destinația:prest.servicii nr.cadastral 79073	2005	33.135	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 79073
1661	0	Teren concesionat	S=27 mp, Calea Republicii, nr.3, sc.B, destinația:ext.sp.comercial nr.cadastral 61641	1998	14.239	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 61641
1788	0	Teren concesionat	S=34 mp, str. Pieții nr.1 (Parcare Piața Centrală) destinația:ext.sp.comercial nr.cadastral 74247	2001	37.553	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 74247
1837	-	Teren concesionat	S=33,36mp, str.22 Decembrie, nr.18, sc.A, ap.1, destinația:ext.sediu firmă nr.cadastral 76786	2003	17.593	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 76786

TERENURI ÎNCHIRIATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasif icare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândi rii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
3003	-	Teren închiriat	S=24mp, str. Bradului nr. 21, sc.B, ap.2, destinația: balcon locuință	2003	12.657	Domeniul privat al municipiului Bacău



14

26

ROMANIA
Județul BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 7119 DIN 2.03. 1998

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, reprezentată prin DL. DUMITRU ȘTEHLARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. LILIMAR S.R.L., în calitate de PEAS.
JURIDICĂ, cu sediul (domiciliul) în BACĂU, str. REPUBLICII
nr. 3/B/4, reprezentată prin ANDRIES MARICEL - AN. SOCIETATE
pe de altă parte, în calitate de CONCESIONAR.

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 19 din 16.02.1998, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 8,10 m.p., situat în Bacău, str. REPUBLICII
nr. 3.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar, pentru GAZINĂRE
REALIZATĂ ÎN IMEDIATA VICINATATE A PROPRIETĂȚII
CONCESIONARULUI, CU DESTINAȚIA COMERT.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

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

Art. 4 - Concedentul va comunica în scris concesionarului, cu 2 (doi) ani înaintea încetării concesiunii, punctul său de vedere.

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



..//..

și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră, dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 15 - În cazul în care concesionarul nu a început executarea lucrărilor în termen de 1 (un) an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să constituie în maxim o lună de la semnarea contractului, garanția de concesiune în valoare de 810.000 lei (10% din taxa de concesiune reindexată pe durata a 25 ani), sub formă de gaj pe bunuri ale societății sau personale (după caz), înregistrat la Registrul de gajuri al Judecătoriei Bacău.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 17 - Concesiunea încetează în unul din următoarele cazuri:

- a) prin expirarea duratei prevăzută în contract la Art. 3;
- b) prin răscumpărare de către concedent;
- c) prin retragerea și rezilierea contractului;
- d) prin renunțarea concesionarului la obiectul concesiunii, dacă se găsește în situația imposibilității de a exploata terenul;
- e) motivat de cauze obiective.

VII. LITIGII

Art. 18 - Litigiile de orice natură ce decurg din derularea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar, prin intermediul instanței de judecată competentă.

VIII. ALTE CLAUZE

Art. 19 - CONCESIONARUL ARE OBLIGAȚIA DE A REALIZA PE TERENUL CONCESIONAT O INVESTIȚIE ÎN CONSTRUCȚII DE MINIMUM lei.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 20 - Contractul de concesiune nu va produce efecte decât după constituirea garanției de concesiune menționată la Art. 15.

Art. 21 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară.

Art. 22 - Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent.



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 100599 DIN 6.10. 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. LILIMAR-COM S.R.L., cu sediul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, Str. Republicii, nr. 3, sc. B, parter, COD UNIC INREGISTRARE 3413516, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J04/151/1993, reprezentata prin **DL. ANDRIES MARICEL - ADMINISTRATOR**, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 13(1) si art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicata, actualizata si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 94 din 31.03.2009, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, in suprafata de 18,71 m.p. (gasit la masuratori 19,00 m.p.) situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. REPUBLICII, NR. 3**, inseris in cartea funciara nr. 44976,44976/S a Municipiului Bacau, avand numar cadastral 16455.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL**, pe terenul aflat in continuarea proprietatii concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douazecisicinci) ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv 6.10. 2009.

Art. 4 - Contractul de concesionare inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Partile pot prelungi contractul de concesionare cu o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

In masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesionare, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de 878,40 (opt sute saptezecisiopt+40) lei RON/an, reprezentand taxa anuala de concesionare.

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

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

Art. 8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, si anume ca daca intarzierile depasesc 182 zile, contractul de concesionare sa fie reziliat.



VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 24 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concesionarului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răsкупарarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul răsкупарării. În această situație de încetare a concesiunii, nu se percep daune;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 25 - La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), în mod gratuit și liber de sarcini.

Art. 26 - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, se face aplicabilitatea ART. 25.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 27 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 28 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 29 - La terminarea completă a lucrărilor de construire, concesionarul este obligat să declare, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția realizată dar nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

IX. LITIGII

Art. 30 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 31 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUSE

Art. 32 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 33 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Acele vor fi transcrise prin grija părților pe numele noului proprietar al construcției.

Art. 34 - Subconcesiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisă.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61641 Bacău

Nr. cerere	55245
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168963311



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:44976
Nr. cadastral vechi:16455

Adresa: Loc. Bacau, Calea REPUBLICII, Nr. 3, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61641	27	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 61641-C1; Constructia C2 inscrista in CF 61641-C2; Imobilul nu este imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
71562 / 04/09/2023		
Act Administrativ nr. plan de amplasament si de delimitare a imobilului, din 04/09/2023 emis de PFA Amariei Ion;		
B4	Se repositioneaza imobilul	A1
1478 / 10/01/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 449, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU , CIF:4353277, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
16526 / 27/05/2009		
Contract De Concesiune nr. nr.7119 din 1998 emis de Primaria Bacau;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC LILIMAR COM SRL BACAU , CIF:3413516		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 44976)		
38227 / 06/11/2009		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 100599, din 06/10/2009 emis de Primaria Municipiului Bacau;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC" LILIMAR-COM" SRL BACAU , CIF:3413516		
43292 / 31/10/2012		
Act Administrativ nr. act aditional nr. 68583, din 09/03/2010 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C3	se noteaza actul aditional la contractul de concesiune nr. 7119/02. 03.2008, in sensul ca denumirea concesionarului corect este SC LILIMAR COM SRL si nu SC LILIMAR SRL	A1



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

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

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

31

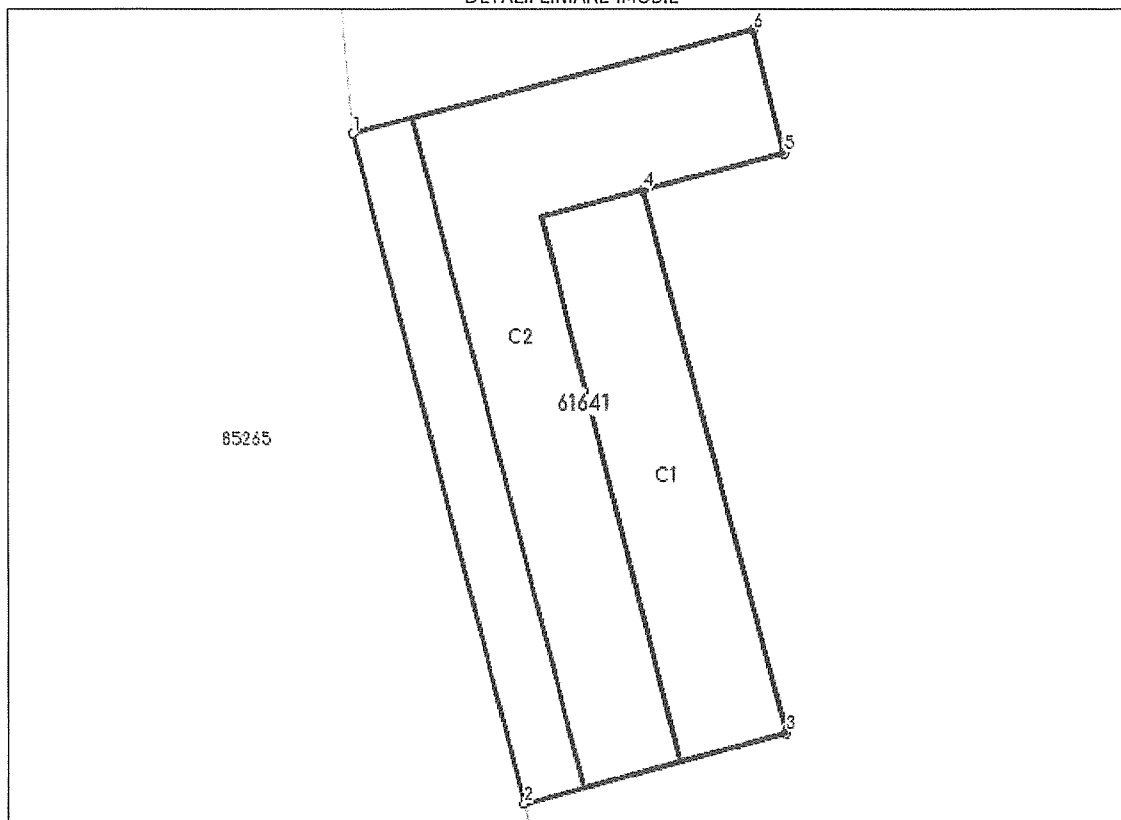
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61641	27	Imobilul nu este împrejmuit

* 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	27	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.874
2	3	3.111
3	4	6.401
4	5	1.684
5	6	1.439
6	1	4.73



** 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, 10:42



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

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

Pagina 3 din 3

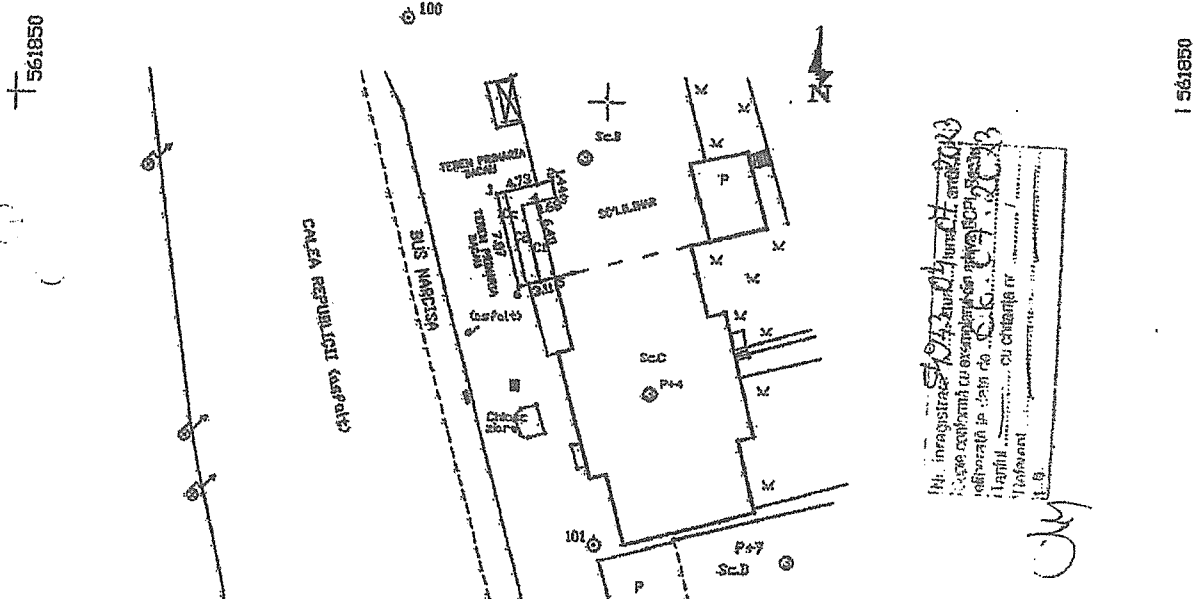
Formular versiunea 1.1

33

COPIE ELIBERATĂ de OCAD
la data de 06.07.2023.

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

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
61641	27 mp	Mun.Bacau,Calea Republicii nr.3,sc.B,ap.4,parter
Cartea Funciara nr.	61641	UAT Bacau



A.Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de inregistrare (lei)	Mentii
1	Curti constructii	27		
Total		27		
B.Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de inregistrare (lei)	Mentii	
C1	8		Spatiu comercial, construit in anul 1998	
C2	19		Spatiu comercial cu structura metalica, cu zidarie b.c.a., construit in anul 1998	
Total		27		
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie Stereo70				
Pct	E(N)	N(N)		
1	647140.845	561842.069		
2	647145.427	561843.243		
3	647145.785	561841.849		
4	647144.154	561841.430		
5	647145.811	561835.247		
6	647142.806	561834.443		
Suprafata totala din masuratori=27 mp Suprafata din act=26.81 mp				

Executant

Data 12.11.2012

Se confirma suprafata din masuratori

44931/1012

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU

Nume si prenume CRUCIANILLOAN

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

54931/1012

5

Executant
Data 12.11.2012
Se confirma suprafata din masuratori
44931/1012
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU
Nume si prenume CRUCIANU ION
Pozitie INGINER

SOCIETATEA COMERCIALA
S.A.L.
Bacau - Romania

COMPARABILE UTILIZATE

[Măgic FM - Măgic FM Live](#)
[Terenuri de vânzare în Republică](#)
[Teren Construcții intravilan de](#)

[imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vânzare-baza-republicii-1555mp-225769476](#)

[imobiliare.ro](#)
[Adaugă comentariu](#)
[Compartă](#)

Teren Construcții intravilan de 1555 mp. în Republicii

Republicii Județul Bacău - Oraș Hârlău

100 € / mp **155.500 €**
Rata de la 3.527 RON / lună [Alegeți planul de plată](#)



[Descarcă imagine](#)

[Vezi harta](#)

[Alina Savin](#)
 NUME CONSULTANTA
 IMOBILIARE SRL
 0725927860
 Alegeți numărul

[Trimite mesaj](#)

[Activăți notificările acum pentru ca să
 mai primiți actualizări de proprietate](#)
 Activat

Ads by Google

[Spun imobiliare.ro](#)
 Măgic this ad is for

Descriere

Teren în oraș 1555 (ideal case sau bloc)

[Măgic FM - Măgic FM Live](#)
[Terenuri de vânzare în Republică](#)
[Teren Construcții intravilan de](#)

[imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vânzare-baza-republicii-1555mp-225769476](#)

[imobiliare.ro](#)
[Adaugă comentariu](#)
[Compartă](#)

Teren Construcții intravilan de 1555 mp. în Republicii - 155.500 €
 Republicii Județul Bacău - Oraș Hârlău

[Adaugă comentariu](#)
0725927860
 Alegeți numărul

Descriere

Teren în oraș 1555 (ideal case sau bloc)

De Vânzare Teren intravilan cu suprafață de 1555 mp. situat pe Albia electricianilor.
 Terenul are în vecinătate imediată blocuri și case. Este utilitate fondului pentru construcția unui bloc sau case.
 Pe teren sunt numeroase case fructifere mari (chiră, vin, mori, porci) etc.
 Acesta este amplasat într-o zonă foarte aglomerată, foarte în altă.
 Pentru mai multe detalii sau stabilirea unei vizionări, vă putem contacta la 0725927860 [Alegeți numărul](#)
 Alina SAVIN
 NUME CONSULTANTA
 IMOBILIARE SRL
 Alegeți numărul

Compartă



Specificații

Datum: 12/11/2024	Actualizat: 17/05/2024	
Suprafață teren	1555 mp	Clasificare teren
		Intravilan
Tip teren	Construcții	Front strada
		31 m
		De frontul strada
		1

DESTINAȚIE

UTILITĂȚI

Utilități furnizate: Apa Caldă Zoră, Gaz, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Amplasare: Hârlău, Bacău

Comision: 1%



35

COMPARABILE UTILIZATE

769 m² teren de vânzare - Ea

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-str-aeroportului-id:Ort

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare

Cortul meu Adaugă anunț

IDEAL IMOB

Inapoi la lista

Terenuri de vânzare Barau Bacau Republica Teren De Vanzare Str Aeroportului

DE VÂNZARE

Str. Aeroportului

Intravilan

769 mp

€ 100/mp

Bogdan Irina

Agente

0758 208 108

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 1000

Adminstratorul acestui site este S.C. CUI Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren De Vanzare Str Aeroportului

Strada Aeroportului, Republica, Bacau, Bacau

69 900 €

Propune un pret

Rata estimată: 1.724 RON /luna

Avanz: 51.501 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Reportează

769 m² teren de vânzare - Ea

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-str-aeroportului-id:Ort

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare

Cortul meu Adaugă anunț

IDEAL IMOB

Inapoi la lista

Terenuri de vânzare Barau Bacau Republica Teren De Vanzare Str Aeroportului

DE VÂNZARE

Str. Aeroportului

Intravilan

769 mp

€ 100/mp

Bogdan Irina

Agente

0758 208 108

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 1000

Adminstratorul acestui site este S.C. CUI Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren De Vanzare Str Aeroportului

Strada Aeroportului, Republica, Bacau, Bacau

69 900 €

Propune un pret

Rata estimată: 1.724 RON /luna

Avanz: 51.501 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Reportează

Prezentare generală

Suprafață utilă

769 m²

Tip teren

Care informații

Locație

Care informații

Dimensiuni

Care informații

Vizionare la distanță

Care informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

ideal Imob va propune spre vânzare un teren in zona Ure, aproape de Aer sport, intr-o zona in plina dezvoltare, in suprafata de 769 mp, cu o deschidere la un drum in diviziune de 7.26 ml.

Terenurile urmatoarele caracteristici: deschidere de 10.12 la drum, adancime de 57.75, curent electric pe teren, gaz s. apa.

Agentie imobiliara

IDEAL IMOB

745 oferte în momentul

Mihai Viteazu nr. 8, etaj 2 (Clădirea ATCOM), Bacau, Bacau (localitate)

Vezi toate ofertele

Bogdan Irina

Agente

758 oferte în momentul

36

COMPARABILE UTILIZATE

759 m² teren de vânzare - 2p.

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-din-aeroportul-10v0i

759 m² 69 900 €

10v0i

IDEAL IMOB

Analiza bunelor amenajări

Terenul are următoarele caracteristici: deschidere de 10,22 fa drum, adâncime de 67,73, curent electric pe teren, gaz și apă.

Proprietatea dispune de vecini de o parte și de alta

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați

D intern: 1340

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

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

1/6

11/2000

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

Trimite mesajul

Bogdan Irina

Agente

758

afiliat exclusiv

11/2000

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

11/2000

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

Trimite mesajul

2 150 m² teren de vânzare - 3p.

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-bacau-10v0i

2 150 m² 430 000 €

10v0i

CRISTI IMOB BACAU

Analiza bunelor amenajări

Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Republici > Teren de Vanzare Bacau

Teren de Vanzare Bacau

200 €/m²

Propune un preț

CRISTI IMOB BACAU SRL

Agente

734

afiliat exclusiv

11/2000

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

11/2000

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

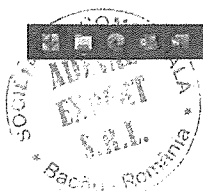
Trimite mesajul

1/6

11/2000

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

Trimite mesajul



37

COMPARABILE UTILIZATE

2 150 m² teren de vânzare • 5

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-bacau-1040721

Repetiții, Bacău, Bacău

2 150 m² 430 000 €

Salvează

CRISTI IMOB BACAU

Agente imobiliare

Teren de Vanzare Bacau

Repetiții, Bacău, Bacău

430 000 €
200 €/m²
Propune un preț

Publicitate
Vrei un credit ipotecar?

Rate estimată:
10.664 RON /luna

Avans:
319.275 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Reportează

Agente imobiliare
CRISTI IMOB BACAU



734 oferte de vânzare

Viorelelor 6, 600150, Bacău, Bacău (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafață utilă 2.150 m²

Tip teren

Care informații

Locație urbana

Dimensiuni

Care informații

Vizionare la distanță

Care informații

Tip vânzător

agenția

Descriere

Agencia imobiliara Cristi Imob Bacau : se ofera spre vanzare un teren de 2150 mp pe care este dispus o cladire care necesita demolare strada Letea zona Orizont, terenul intravilan , deschide la 3 laturi acces la toate utilitatile , canalizare , apa , curent gaz , se poate construi P + G , terenul se afla într-o zona plina dezvoltare .

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

2 150 m² teren de vânzare • 5

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-bacau-1040721

Repetiții, Bacău, Bacău

2 150 m² 430 000 €

Salvează

CRISTI IMOB BACAU

Agente imobiliare

Contactează

CRISTI IMOB BACAU SRL
Agente
734 oferte de vânzare

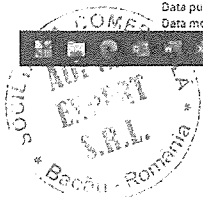
Am nevoie de mai multe informații

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

Administratoarea este S.C. OLUX Online Services S.R.L. (București) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunț: Storia: 7372777
Data publicării: acum 1 an
Data modificării: acum 2 zile



38

FOTO PROPRIETATE EVALUATA

