



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 453 DIN 26.11.2024

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului- spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Carpați nr. 15 bis în suprafață de 23,00 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:

- Adresele nr. 25737/17.04.2013 și nr. 191852/2022 înregistrate la Primăria Municipiului Bacău prin care se solicita cumpărarea terenului aferent imobilului- spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Carpați nr. 15bis în suprafață de 23,00 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. 194889 din 07.10.2024 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului- spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Carpați nr. 15 bis în suprafață de 23,00 m.p.;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 197668/16.10.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 197669/1/16.10.2024;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 197669/2/16.10.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 469/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 433/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 546/25.11.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 23,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 15bis, având CF nr. 77955, nr. cadastral 77955, teren ocupat de o construcție- spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei Ciobanu D. Maria.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 117 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 23,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr.15 bis, având CF nr.77955, nr. cadastral 77955, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

ART.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 6.325,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii

Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici, is written next to the official title.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru.

Raportul de evaluare nr. 117 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 23,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr.15 bis, având CF nr.77955, nr.cadastral 77955

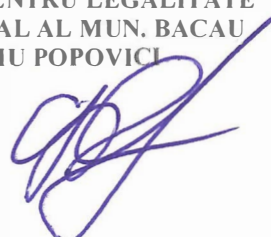
DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



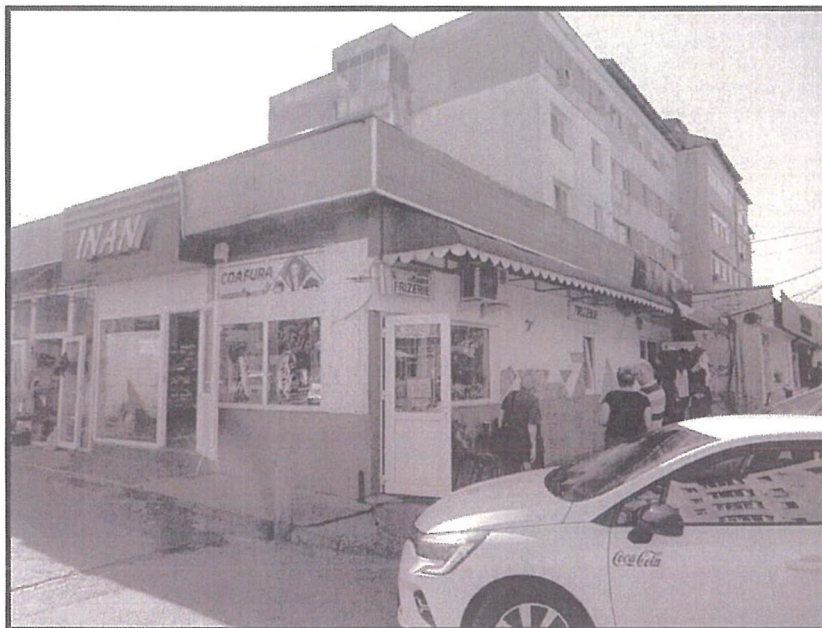
CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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. 117/ 16.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. CARPATI, NR. 15 BIS, JUD.
BACAU**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IULIE 2024



✱

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. CARPATI, NR. 15 BIS, jud. Bacau

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Carpati, nr. 15 bis, jud. Bacau, in suprafata de 23,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 120/29.03.2019 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 55244/03.06.2024, avand nr. cadastral 77955. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre IF Ciobadu D. Maria, conform Actului aditional nr. 4 la Contractului de inchiriere nr.81847/31//14.06.1996.

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

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

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

Rezultatul evaluarii

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

V_{teren} – 23,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15bis = 31.480,00 lei, respectiv

V_{teren} – 23,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15bis = 6.325,00 euro (275,00 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 Municipiului Bacau, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Carpati, nr. 15 bis, în suprafața de 23,00 mp, având nr. cadastral 77955 și CF 77955, conform extras de carte funciara nr. cerere 55244/03.06.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 120/29.03.2019.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 23,00 mp este concesiionată de Municipiului Bacau catre IF Ciobanu D. Maria, conform conform Actului aditional nr. 4 la Contractului de inchiriere nr.81847/31/14.06.1996.

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

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de 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 fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 120/29.03.2019;
 - Act adițional nr. 4 la Contract de concesiune nr.81847/31/14.06.1996;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55244/03.06.2024;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 77955;

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- 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 în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta; prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, în afara aprobării scrise a evaluatorului;



- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiecțiile și estimările 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 inspecția pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza documentației cadastrale nr. 77955 pusa la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciară 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 inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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



- SEV 105 – 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. Carpati, nr. 15 bis, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 120/29.03.2019;
- Act aditional nr. 4 la Contract de concesiune nr.81847/31/14.06.1996;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55244/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 77955;

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

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



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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona din spate a Pieței Sud. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construite. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Marasesti-Carpati-Garofitei.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia 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 120/29.03.2019 și extrasul CF nr. cerere 55244/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55244/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuala 1/1".

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

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

- HCL nr. 120/29.03.2019;
- Act aditional nr. 4 la Contract de concesiune nr.81847/31/14.06.1996;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55244/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 77955;

La data evaluării terenul este concesionat către IF Ciobanu D. Maria.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, în spatele Pieței Sud, la distanța de ~ 1,0 km de Primaria Municipiului Bacau. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Carpati 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 generala a zonei. Utilitatea și dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbana

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 77955, CF 77955, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 23,00 mp, amplasat în zona B a orasului Bacau, pe str. Carpati, nr. 15 bis, 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. Marasesti și str. Carpati;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

Zona de referință: zona B. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 23,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Carpati.

5.1 Analiza pietei imobiliare - Context general:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente - numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă. În general, proprietățile imobiliare nu se

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

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

3.2. Cererea solvabila

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

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate. Cererea mai este influentata de dorinta si de fortele care creeaza si stimuleaza dorinta. Deși atractia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitata, dorinta este restrictiionata de puterea efectiva de cumparare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpara bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliara pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare si / sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata imobiliara specifica, intr-un anumit interval de timp. Cererea, privita calitativ si cantitativ, este influentata si de oferta specifica, influentand semnificativ preturile de tranzactionare. Cererea solvabila este reprezentata in acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiara de a achizitiona acest tip de proprietate cu plata integrala, fie prin intermediul accesarii unor credite imobiliare.

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

3.3. Oferta competitiva

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

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

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

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.**EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. CARPATI, NR. 15 BIS, jud. Bacau**

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



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.**EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. CARPATI, NR. 15 BIS, 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-centrala a municipiului Bacau, a scazut numarul de oferte cu amplasamente disponibile (terenuri libere). Drept dovada stau si cele doar cateva oferte identificate de evaluator pe piata.
- Se constata o dispunere pe piata, a unor oferte cu o perioada de expunere mai indelungata, netranzactionarea proprietatilor se datorandu-se atat cresterii preturilor, negocierilor in marje stricte, cat si lipsei de lichiditate a potentialilor cumparatori.

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
- metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces, este la vanzare la data evaluarii cu 339,37 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

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

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

Cuantificarea ajustarilor:

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

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

Desfasurarea 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} – 23,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15bis = 31.480,00 lei, respectiv
V_{teren} – 23,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 15bis = 6.325,00 euro (275,00 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. CARPATI, NR.15BIS, JUD.BACAU, N.C. 77955, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str. Carpati, nr.15bis, jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	77955			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150.000.00	242.250.00	100.000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str. Carpati, nr.15bis, jud. Bacau	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Suprafata teren (mp)	23.00	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	acces facil	dublu acces	mai slab	dublu acces
Ajustare (%)		-10.00%	10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.54	22.50	-26.87
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-30.54	33.75	0.00
Ajustare totala neta		-30.54	33.75	0.00
Ajustare totala bruta		61.09	78.75	80.60
Numar ajustari		3	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.180	0.315	0.270
PRET AJUSTAT		274.89	258.75	268.66
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			275.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 77955, S = 23 MP			31,480.00 lei	
			6,325.00 €	





România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 120 DIN 29.03.2019

**privind modificarea și completarea HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a înscris
Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de
29.03.2019, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Referatul nr. 78091/ 11.03.2019 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită modificarea și completarea HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a înscris Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 3108/ 21.03.2019;
- Raportul compartimentului de resort înregistrat cu nr. 3109/ 21.03.2019, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.489/28.03.2019 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.490/28.03.2019 al Comisiei de specialitate nr.2, nr.491/28.03.2019 al Comisiei de specialitate nr.3, nr.492/28.03.2019 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 493/28.03.2019 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b” și ale art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 157/ 2018 prin care s-a înscris inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău;
- Prevederile art. 59 alin. (1) și (2) și art. 60 (1) din Legea nr. 24/ 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. – Se completează Anexa nr. 1 la HCL nr. 157/ 2018 prin înscrierea în inventarul domeniului privat a următoarelor bunuri:

- (1) 3,77 mp teren, situat în Bacău, str. Mioriței, nr.72, sc. B, ap.3, destinația: balcon, delimitat conform planului de situație anexa 1;
- (2) 5 mp teren, situat în Bacău, str. Iosif Cocea, nr.16, sc. C, destinația: balcon, delimitat conform planului de situație anexa 2;



- (3) 22,79 mp teren, situat în Bacău, str. Carpați, nr.15bis, destinația: spațiu comercial, delimitat conform planului de situație anexa 3;
- (4) 22 mp teren, situat în Bacău, str.Calea Republicii, nr.1, destinația: garaj autorizat, delimitat conform planului de situație anexa 4;
- (5) 3,67 mp teren, situat în Bacău, str.Energiei, nr.32, sc. A, destinația: cale de acces, delimitat conform planului de situație anexa 5;
- (6) 8,13 mp teren, situat în Bacău, str.Aeroportului, nr.2, sc. C, ap.2, destinația: balcon, delimitat conform planului de situație anexa 6;
- (7) 4 mp teren, situat în Bacău, str.Primăverii, nr.4, sc. C, ap.1, destinația: cale de acces, delimitat conform planului de situație anexa 7;

ART. 2. (1) – Se modifică Anexa nr. 1 – secțiunea Terenuri închiriate la HCL nr. 157/ 2018, în sensul înscrierii suprafețelor reale rezultate în urma măsurărilor, după cum urmează:

<i>Poz. din Inv. Domeniului Privat</i>	<i>Denumire a bunului</i>	<i>Elemente de identificare, conf.H.C.L. 157/2018</i>	<i>Elemente de identificare, rezultate în urma măsurărilor</i>
3360	Teren închiriat	S=18,5 mp, str.Cornișa Bistriței, nr.6A, destinația: garaj autorizat	S=20 mp, str.Cornișa Bistriței, nr.6A, destinația: garaj autorizat
5430	Teren închiriat	S=21 mp, str.Stadionului, nr.32 (Milcov, nr.36), destinația: garaj autorizat	S=22 mp, str. Milcov, nr.36, destinația: garaj autorizat

(2) Suprafețele de teren prezentate la alin. (1) sunt delimitate conform Planurilor de situație, Anexele nr 8 și nr. 9, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART. 3. -- Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 157/ 2018 sunt și rămân în vigoare.

ART. 4. – Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART. 5. – Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 6. – Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IOANA RĂLUCA DINU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NO./J.O.T./EX.1/DS.IA-2

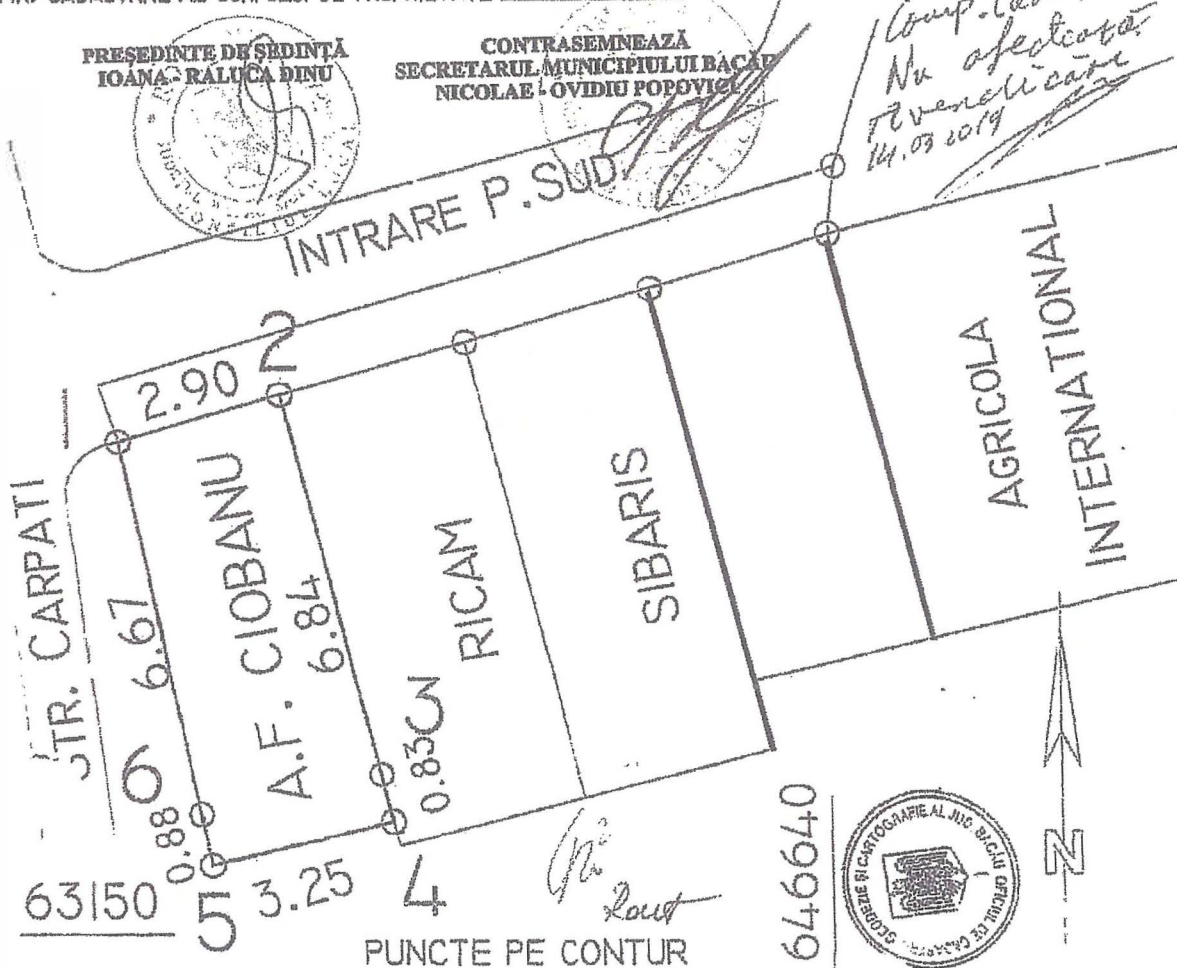


ANEXA NR. 3
LA HORĂRĂREA NR. 120 DIN 29.03.2019

NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETARULUI:
A.F. "CIOBANU DUMUTRU"
DOMICILIUL: STR. CARPATI - PIATA SUD,
MUN. BACAU, JUD. BACAU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

BACAU, JUD. BACAU
Comp. Codreanu
Nu afectează
veneti căre
14.03.2019



ELB SI PROMISELE EXECUTANTULUI:
ING. ARBUNEA ILIAN
SEMNTURA SI STAMPILA

NAME PUNCT	COORDONATE STEREO'70	
	X(M)	Y(M)
1	563'58.57	646628.10
2	563'59.37	646630.63
3	563'52.72	646632.43
4	563'51.50	646632.62
5	563'51.16	646629.56
6	563'52.03	646629.39
7	563'58.57	646628.10

S=22.79 m

OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

RECEPTIONARY

1303 1305
 6.07.2002



ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
SERVICIUL ADMINISTRATIA PIETELOR
Nr. 81487 din 14.06 1996

CONTRACT DE CONCESIONARE Nr. 31/14.06.96

I. Intre: Municipiul Bacău a. Consiliul Local

Reprezentat prin Primarul Municipiului Bacău

in calitate de concedent și

reprezentat prin

cu sediul în Bacău, str. Independenței nr. 149, sc. 1, ap. 16, tel. 0238

legitimat cu B.I. seria BA, nr. 463892 eliberat de DR. 10.2

in calitate de concesionar, în baza dispozițiilor Legii nr. 50/1991 și a Hotărârii nr. 52/1994 a Consiliului local al municipiului Bacău, a interve prezentul contract de concesionare:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesionare a terenului în suprafață de 10 mp, situat în Bacău,

potrivit doc. 1/20.06.96, anexat.

Pe terenul în cauză este amplasat provizoriu

profil practicat

Terenul se concesionează în baza Hotărârii nr. 52/28.10.94 a Consiliului local al municipiului Bacău.

III. TERMENUL

Art. 2. Durata concesionării este de 10 ani, începând cu 1.01.96

Art. 3. Pe durata contractului de concesionare Primarul Municipiului Bacău își rezervă dreptul de a rezilia contractul.

Art. 4. Cu data rezilierii contractului și predării libere a amplasamentului, Primarul Municipiului Bacău se obligă să restituie taxa de concesionare, plătită în avans, pentru perioada la care se referă rezilierea.

IV. PREȚUL

Art. 5. Prețul concesionării este de 4000 lei/mp/an, respectiv

40000 lei/an, și care va fi recalculat anual funcție de rata inflației, legi, hotărâri de guvern, hotărâri ale Consiliului local al Municipiului Bacău.



V. PLATA TAXEI ANUALE?

Art.6. Plata taxei anuale se face la inceputul anului, cel mai ziu până la data de 31 martie pentru anul in curs.

Art.7. Plata taxei se face prin conturile:

- al concendentului Scrisorile Nr. 37 deschis la responsabilitate de
- al concesiionarului _____ deschis la _____
cod fiscal _____

Art.8. Pentru neplata taxei anuale de concesiune la termene fixat, se va calcula o penalizare de 0,5%/zi la valoarea datorată pe respectiv pentru fiecare zi de întârziere și daune în măsura în care au fost acoperite prin plata penalităților.

VI. ALTE CLAUZE

Art.9. Concesionarul are dreptul de preemtiune in cazul pre
rii duratei de concesiune de catre concedent pe acelasi termen.

Art. 10. Litigiile de orice natură decurgând din executarea prezentului contract de concesiune se vor soluționa, pe cale amiabilă, în caz contrar prin instanța de drept comun.

Art.11. Prezentul contract contine — anexe.

Art.12.Prezentul contract s-a incheiat azi 14.06.2016 la sed. Ad-tiei pietelor, in trei exemplare, din care unul la concesionar si ☒ pentru concedant.

CONCERN

CONCESIONARI

PRIMAR

ING. IOAN I. LICIU

SEF SERVICIU
ING. GALATEANU CATALIN

CONTROL FINANCIAR
PREVENTIV

CONSILIER JURIDIC

INTOCMIT

THE BUTTERFLY VERONika



ACT ADIȚIONAL nr. 4
la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE nr. 81847/31/ 14.06.1996

Între :

Municipiul Bacău, prin Primar Cosmin Necula, în exercitarea drepturilor și îndeplinirea obligațiilor ce-i revin Municipiului Bacău în calitate de persoană juridică civilă și de drept public și **Direcția Piețelor**, în calitate de titular al dreptului de administrare, denumit în continuare **concedent**,

și

IF APOSTUL D.MARIA, cu sediul în Bacău, str. Letea nr.11 sc.C ap.19, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. F04/470/1996, cod fiscal 2474965, reprezentată prin **APOSTUL MARIA**, în calitate de **concesionar**, în baza prevederilor HCL nr. 301 din data de 06.09.2017 privind aprobarea modificării și completării Contractului de concesiune nr.81847/14.06.1996 încheiat pentru suprafața de 19,00 mp teren proprietate publică a Municipiului Bacău, a intervenit prezentul

Act Adicional :

Art.1 Se modifică CAP.I alin.2 din Contractul de Concesiune cu nr. 81487/31 din 14.06.1996 astfel :

În calitate de **concesionar**, **IF APOSTUL D. MARIA**, cu sediul în Bacău, str. Letea nr.11 sc.C ap.19, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. F04/470/1996, cod fiscal 2474965, reprezentată prin **APOSTUL MARIA**, își schimbă denumirea din **IF APOSTUL D. MARIA** în **IF CIOBANU D. MARIA**, reprezentată prin **CIOBANU MARIA**, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr.44/2008 (*actualizată*) privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale.

Art.2. Se modifică suprafața terenului concesionat, stabilită prin contractul de concesiune nr.81847/31/14.06.1996, de la 19 mp la 22 mp, conform sentinței civile cu nr. 2550/19.04.2016.

Art.3. Se completează obiectul de activitate stabilit prin contractul de concesiune cu nr. 81487/31/14.06.1996, cu activitatea de "comerț".

Art.4. Celelalte prevederi ale contractului de concesiune nr.81847/31/14.06.1996 și acte adiționale ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.4. Prezentul act adițional intră în vigoare începând cu **06.09.2017**.

Prezentul Act adițional s-a încheiat în 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru concesionar și 2 exemplare pentru concedent.

Concedent,

VICEPRIMAR

ȘTEFAN DANIEL DRAGOS

DIRECȚIA PIETELOR

Director

BUSUIOC VASILICĂ

Vizat juridic

Consilier

Creangă Georgiana

Concesionar,

IF CIOBANU D. MARIA



Întocmit
Comorașu Mariana





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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77955 Bacău

Nr. cerere	55244
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168963097



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:18129
Nr. cadastral vechi:6695

Adresa: Loc. Bacau, Str CARPAȚI, Nr. 15 BIS, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77955	23	Constructia C1 inscrista in CF 77955-C1; Suprafata de teren gasita la masurat este de 22,79 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19528 / 16/08/2002		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 157/2018, din 01/01/2018 emis de Municipiul Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU , domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 18129)	A1
9281 / 12/02/2018		
Act Administrativ nr. plan de amplasament si delimitare, din 12/02/2018 emis de OCPI BACAU;		
B2	Se noteaza repositionarea imobilului.	A1
50042 / 15/06/2023		
Act Normativ nr. Hotararea nr. 120, din 29/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU;		
B4	se noteaza hotararea privind modificarea si completarea HCL 157/2018 privind modificarea si completarea inventarului bunurilor ce apartin domeniului privat al municipiului Bacau	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19528 / 16/08/2002		
Contract De Concesiune nr. 31, din 14/06/1996;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie 2) CAMPAU VALENTIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 18129)	A1
8031 / 25/01/2023		
Act Administrativ nr. Act additional nr. 31, din 14/06/1996 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) CIOBANU D.MARIA I.F. , CIF:2474965	A1



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 1 din 3

Formular versiunea 1.1

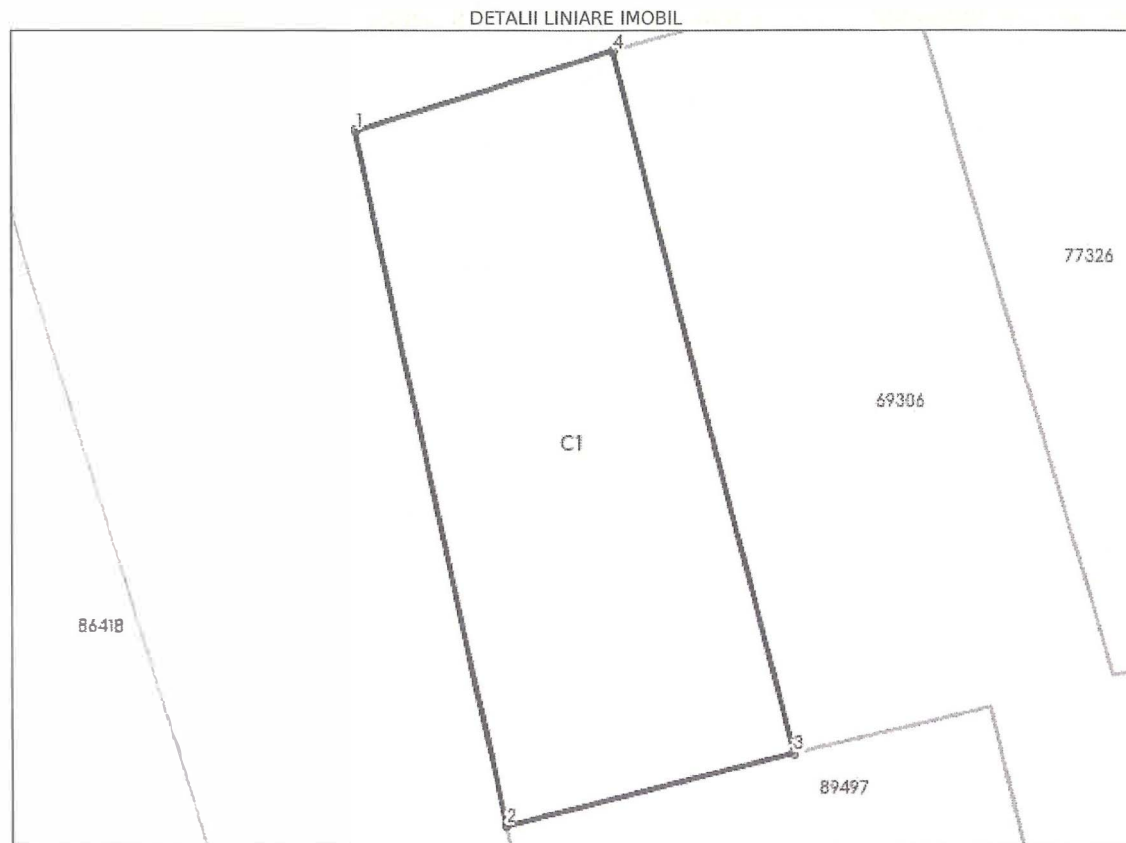
30

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77955	23	Suprafata de teren gasita la masurat este de 22,79 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	7.531
2	3	3.146
3	4	7.672
4	1	2.848

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

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



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

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

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1

31

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, 10:41



Comp. Act.
 Terenul marcat
 apartine mun. Bacău
 domeniul proprietății
 și nu este re-

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
77955	23	str. Carpati, nr. 15 BIS, mun. Bacau, judetul Bacau
Cartea Funciara nr.	77955	UAT BACAU

Anexa 1.35

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	23	Teren intravilan
TOTAL		23 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	23	Nr. niveluri: 1; S. constructii la sol: 23 mp; SPATIU COMERCIAL - PARTER
			anul construirii 1990
TOTAL		23	

Suprafata totala masurata a imobilului = 23 mp
 Suprafata din act = 23 mp

Executant (nume, prenume) CHISCOP VIOREL Data: 2022.12.16 09:57:56 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 12.2022	Semnat digital de CHISCOP VIOREL Data: 2022.12.16 09:57:56 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si corectitudinea numarului si cadastrului Semnat digital de Bogdan-Mihaita Pintilie Data: 2023.02.20 09:02:04 +02'00' Stampila BCPI
--	---



storia

De vânzare ▾ De închinat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

IACOB IMOBILIARE Bacău

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

Sandu IACOB
Agenție
0722 391 234

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Administrația județului este S.C. C.J. Online Cameră J.R.L. (storia) [pe e-mail](#)

176

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 €

Promove un preț

Publicitate

Mari un credit ipotecar

Raportează

storia

De vânzare ▾ De închinat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Credite

IACOB IMOBILIARE Bacău

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Cornisa > Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

Sandu IACOB
Agentie
0722 391 234

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

Vizionări ulterioare necesită date ede S.C. S.R.L.
Comme Commerce S.R.L. sau prin mail

Trimit mesajul

150 000 €

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

Propune un preț

Raportează



34

COMPARABILE UTILIZATE

▼ Anunțul Terenuri de vânzare - Ea... 442 m² teren de vânzare - Ea... X +

istoria.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-carrier-cornisa-strada-toaninei-IDVqDj.html?gle=1f1k08ev...gaNvg4MzQ3MjQwYjE2OTg0Tg1NTA...ga_NH3K3T1FT5...MT0vN2MD02M046NjUwMC44ZGE3NjYwMTQwYjA...

442 m² 150 000 €

IACOB IMOBILIARE IACOB IMOBILIARE Bacau

Rata estimată: 3 699 RON /luna Avans: 111.375 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani Folosește calculatorul de credite

Publicitate Anunțuri de Google

Prezentare generală

Suprafață utilă	442 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Care în dimensiuni
Vizionare la distanță	Care în dimensiuni	Tip vânzător	agenție

Descriere

Cauti teren intravilan pentru care sa existe un certificat de urbanism valabil pentru P=10?

Am propunerea ideala pentru tine!

Sandu Iacob - Consultantul tau in Imobiliare

▼ Magic FM - Magic FM Live X Terenuri de vânzare X 959 m² teren de vânzare - Ea... X +

istoria.ro/oferta/vanzare-teren-opunitate-027yX

storia De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Creditare

Contul meu Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA Anunț tereni oportunitate

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bacau > Bacau > Cornisa > Vanzare teren oportunitate





Vanzare teren oportunitate 242 250 €

Strada Leșanilor - Cornisa, Bacau, Bacau

Propune un preț

Vasile Butucaru Agenție 738 Afiliată numărul

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

Trmite mesajul



35

COMPARABILE UTILIZATE

Magie FM - Magie FM Live

Terminul construcției de vânzare

969 m² teren de vânzare - Ba

storia.ro/oferta/vanzare-teren-oportunitate-IDrlyX

Strada Castanilor, Curtea, Bacău, România

969 m²

242 250 €

Contact

LEX CONTRACTUS SCA

Publicitate

Vanzare teren oportunitate

242 250 €

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
5.974 RON /luna

Avans:
179.871 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Trimite mesajul

Raportează

Anunțuri de Google

Nu ai un unicat!

Da nu se afișează acest anunț?

Vizionare la distanță

Video

Vezi

Prezentare generală

Suprafață utilă: 969 m²

Tip teren

Localție

Dimensiuni

Vizionare la distanță

Tip vânzător

agenție

Descriere

Va propunem spre vânzare suprafața de 969 mp. teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacău, între două

Magie FM - Magie FM Live

Terminul construcției de vânzare

969 m² teren de vânzare - Ba

storia.ro/oferta/vanzare-teren-oportunitate-IDrlyX

Strada Castanilor, Curtea, Bacău, România

969 m²

242 250 €

Contact

LEX CONTRACTUS SCA

Publicitate

Prezentare generală

Suprafață utilă: 969 m²

Tip teren

Localție

Dimensiuni

Vizionare la distanță

Tip vânzător

agenție

Descriere

Va propunem spre vânzare suprafața de 969 mp. teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacău, între două blocuri de locuințe. Pentru bacăuani, respectiv pentru cei care cunosc zona municipală, terenul poate fi identificat în imediata vecinătate a stației de la Orizontu. O oportunitate fantastică de afaceri pentru dezvoltatori imobiliari. Este bine să aveți în vedere faptul că în condițiile în care din municipiul Bacău sunt limitate, achiziționarea unei suprafețe de teren poziționare între două blocuri de locuințe constituie fără rezerva, o afacere excepțională. Meniu pdrat consta 250 euro, ușor negociabil.

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

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

5354.88 lei
Rata lunară

APLICA ACUM

Agente imobiliare

LEX CONTRACTUS SCA

738

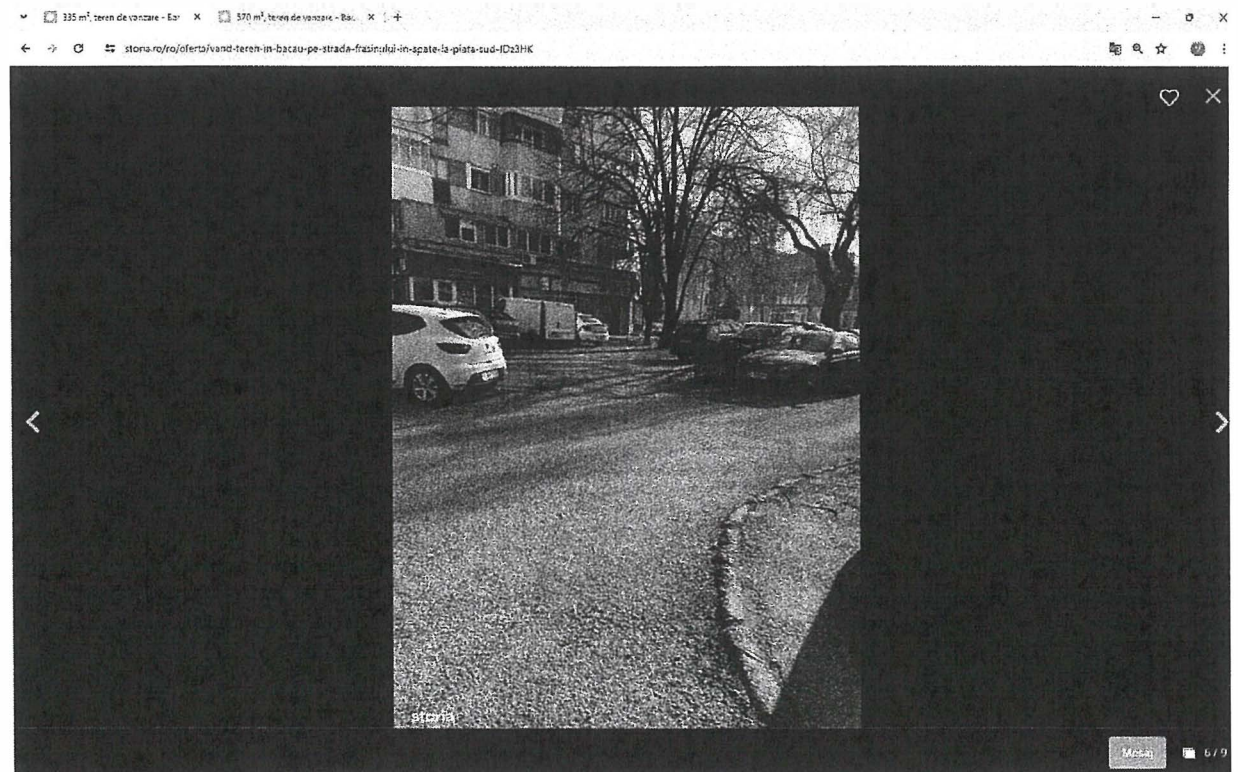
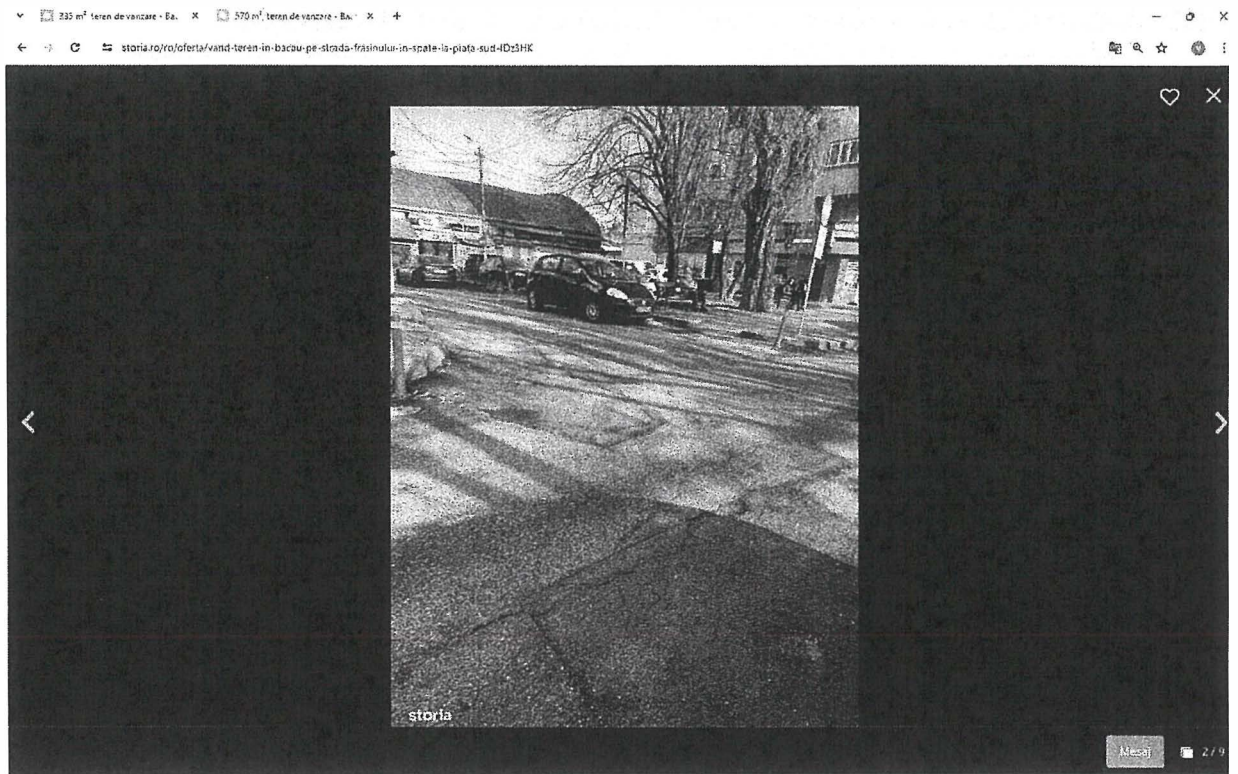
600391, Bacău, Bacău (localitate)

Vezi toate ofertele



36

COMPARABILE UTILIZATE



Vand teren in Bacau pe strada Frasinului { în spate la piata sud }

335 m² | 100 000 € | 299 €/m²

Prezentare generală

Rata estimată: 2.466 RON /lună	Avans: 74.250 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Folosește calculatorul de credite

Descriere

CRISTI IMOB BACĂU vă oferă în exclusivitate spre vânzare un teren intravilan , situat în BACĂU pe strada frasinului (în spate la piata SUD) în suprafața totală de 335 mp cu deschidere spre ambele străzi .

Terenul este pretabil atât pentru construirea unui de locuințe .

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notificăm despre anunțuri similare



38

FOTO PROPRIETATE EVALUATA



SOCIETATE
ADEVAL
EX-ET
S.R.L.
* Băcău - România *