



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 198 DIN 30.05.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-cabinet medical, situat în municipiul Bacău, str. George Bacovia nr. 11, în suprafață de 100 mp, având CF nr. 91465, nr. cadastral 91465

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.05.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa înregistrată la Primaria Municipiului Bacău cu nr. 200931/25.10.2024 prin care dl. Popescu Ilarie solicita cumpărarea terenului;
- Referatul nr. 144186/14.05.2025 înaintat de Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-cabinet medical, situat în municipiul Bacău, Str. George Bacovia nr. 11, în suprafață de 100 m.p., având CF nr. 91465, nr. cadastral 91465;
- Procesul Verbal nr. 141331 din 07.05.2025 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza H.C.L. nr. 17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 49 din 12.05.2025 elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 143315/13.05.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 100 m.p., situat în municipiul Bacău, George Bacovia Nr. 11;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 146751/22.05.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 146765/1/22.05.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 146765/2/22.05.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 104/29.05.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 121/29.05.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 209/29.05.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile H.C.L. nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 586, 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. nr. 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 100 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. George Bacovia nr. 11, având CF nr. 91465, nr. cadastral 91465, teren ocupat de o construcție cu destinație cabinet medical, aflat în proprietatea domnului Popescu Ilarie.

ART. 2 (1) - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 49 din 12.05.2025, 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 100 m.p., situat în municipiul Bacău, str. George Bacovia nr.

11, având CF nr. 91465, nr. cadastral 91465, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă la prezenta hotărâre;

(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 32.200 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, Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri 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 și Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

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

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
GIGI-NUCU CANDET**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.

**Raportul de evaluare
nr. 49 din 12.05.2025**
**elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău privind estimarea valorii de piață
a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 100 mp,
situat în municipiul Bacău, str. George Bacovia Nr. 11**

**DIRECTOR EXECUTIV,
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**



**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
GIGI-NICU CANDEI**



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr 7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 36392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 49/ 12.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

**MUNICIPIUL BACAU, STR. GEORGE BACOVIA, NR. 11, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL - 91465**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

MAI 2025



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. George Bacovia, nr. 11, jud. Bacau, in suprafata de 100,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 109262/02.12.2024, avand nr. cadastral 91465. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind inchiriat catre D-l Popescu Ilarie, conform Contractului de inchiriere nr.145431/7516/27.07.20016.

Evaluarea s-a realizat la data de 08.05.2025 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 și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 08.05.2025 + 12.05.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 08.05.2025. 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 08.05.2025, respectiv: 1 EURO = 5,1222 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 08.05.2025 este :

V_{teren} – 100,00 mp - Bacau, str. G. Bacovia, nr. 11, NC 91465 = 164.930,00 lei, respectiv
V_{teren} – 100,00 mp - Bacau, str. G. Bacovia, nr. 11, NC 91465 = 32.200,00 euro (322,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 08.05.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI 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 autorizația nr. 0649, specializată în servicii și consultanță de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societăți. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>). Afirmările 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 prestări servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiul Bacău, 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 proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. 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 Codul de Etică al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. George Bacovia, nr. 11, jud. Bacău, în suprafața de 100,00 mp, având nr. cadastral 91465 și CF 91465, conform extras de carte funciara nr. cerere 109262/02.12.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 100,00 mp este închiriată de Municipiul Bacău către D-I Popescu Ilarie, conform Contractului de închiriere nr. 145431/7516/27.07.2016.

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

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniul Privat, asupra proprietății 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 vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea 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 08.05.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,1222 RON, valabil pentru data de 08.05.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - Contract de închiriere nr.145431/7516/27.07.2016;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 109262/02.12.2024;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 106265/02.12.2024 ;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91465;

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

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele 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 întocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 08.05.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.9.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;

- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost 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. 91465 pusă la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data 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. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru 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 în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.
- Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predefinite 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 și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

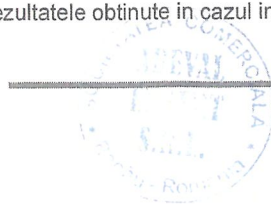
2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 140370/05.05.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. George Bacovia, nr. 11, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de închiriere nr. 145431/7516/27.07.2016;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 109262/02.12.2024;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 106265/02.12.2024 ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91465;

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.



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 existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona intersecției strazilor G. Bacovia cu Banca Națională. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Oituz - G. Bacovia - B-ul Unirii - Energiei.

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, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 109262/02.12.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 109262/02.12.2024, 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 închiriere nr. 145431/7516/27.07.2016;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 109262/02.12.2024;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 106265/02.12.2024 ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91465;

La data evaluării terenul este închiriat către D-l Popescu Ilarie.

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 centrală a orașului, în zona intersecției strazilor G. Bacovia și Banca Națională. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (locuințe unifamiliale de tipul caselor/vilelor) 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 o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. G. Bacovia fiind una din principalele artere a orașului.

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 înfrumusețare, 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. 91465, CF 91465, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 100,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. G. Bacovia, nr. 11, 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. G. Bacovia. Str. Banca Națională, str. Oituz;
- 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 A. Amplasare foarte 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 100,00 mp, avand nr. cadastral 91465, 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. George Bacovia, nr. 11, fiind ocupat aproape in intregime de o constructie – cabinet medical aflat in proprietatea lui D-lui Popescu Ilarie, conform extras de carte funciara nr. cerere 109265/02.12.2024. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, la intersectia str. G. Bacovia si Banca Nationala, in apropierea Parcului Trandafirilor si Statuia Stefan cel Mare, avand acces direct din str. G. Bacovia. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. G. Bacovia;
- la sud: proprietati imobiliare particulare;
- la est: curte interioara si imobil cu NC 67153;
- la vest: imobil cu NC 70330 – Casa memoriala G. Bacovia.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 100,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma aproximativ regulata (aproximativ dreptunghiulara), cu o deschidere la str. G. Bacovia de 5,06 ml. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat aproape in totalitate de o constructie tip "Cabinet medical". Accesul la proprietate se realizeaza din str. G. Bacovia.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pietei este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa. În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și

adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

Această creștere este influențată de factori economici și demografici. Această tendință ascendentă a prețurilor este influențată și de inflația persistentă. Ea afectează costurile de construcție și, implicit, prețurile finale ale proprietăților. În plus, modificările fiscale și creșterea ratelor dobânzilor la creditele ipotecare contribuie la majorarea costurilor de achiziție pentru potențialii cumpărători.

Cererea din România se menține robustă, alimentată de factori precum creșterea veniturilor populației și migrația către centrele urbane. Interesul pentru proprietăți premium, cum ar fi apartamentele penthouse și vilele exclusiviste, este în creștere. El reflectă o schimbare în preferințele cumpărătorilor către locuințe care oferă atât confort, cât și statut social. Tendința este mai evidentă în marile orașe, unde dezvoltatorii imobiliari se concentrează pe proiecte care să răspundă acestor cerințe.

Oferta pe piața imobiliară din România în 2025 este caracterizată de o discrepanță între cererea ridicată și disponibilitatea limitată a proprietăților. Discrepanță este întâlnită în special în zonele urbane aglomerate. Această situație este rezultatul unui ritm mai lent al dezvoltărilor imobiliare. Ea este influențată și de factori precum creșterea costurilor de construcție și reglementările urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu provocări în a satisface cererea în creștere, ceea ce contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.

Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea prețurilor materialelor de construcție, cauzată de instabilitatea piețelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.

Politicile fiscale adoptate de guvern în 2025 au, de asemenea, un impact major asupra pieței imobiliare. Modificările în sistemul de impozitare a proprietăților și eventualele facilități acordate pentru achiziția de locuințe influențează deciziile cumpărătorilor. De exemplu, programele de sprijin pentru tinerii cumpărători pot stimula cererea, în timp ce majorările taxelor pe tranzacții pot descuraja investițiile. În acest context, stabilitatea legislativă este esențială pentru a menține încrederea pe piața imobiliară.

Un alt factor semnificativ este accesibilitatea creditării. În 2025, băncile au devenit mai prudente în acordarea împrumuturilor. În plus, creșterea ratelor dobânzilor face ca achiziția unei locuințe să fie mai dificilă pentru anumite categorii de cumpărători. Cu toate acestea, băncile vin și cu soluții alternative, cum ar fi creditele verzi, destinate locuințelor eficiente energetic. Aceste produse financiare beneficiază de dobânzi mai mici, încurajând astfel dezvoltatorii să investească în proiecte sustenabile. Sustenabilitatea este o altă tendință majoră care influențează sectorul imobiliar. Clădirile certificate ecologic și locuințele cu eficiență energetică ridicată sunt tot mai căutate. Popularitatea lor nu se datorează doar costurilor reduse pe termen lung, ci și datorită legislației europene care încurajează astfel de dezvoltări. În orașele mari, dezvoltatorii integrează soluții precum panouri solare, sisteme de reciclare a apei și materiale de construcție eco-friendly, pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul asupra mediului. (Sursa: www.evz.ro)

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30 - 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.

Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

Cererea pentru terenuri rezidențiale a fost puternică în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța. Pe de altă parte, unele terenuri mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost reorientate către sectoare precum energie regenerabilă și logistică, pe fondul prețurilor mai scăzute.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o scădere în luna martie 2025, cu un total de 896 imobile vândute, potrivit datelor oficiale transmise de ANCP. Comparativ cu aceeași lună din 2024, când au fost

tranzacționate 936 de proprietăți, scăderea este de aproximativ 4,3%. Însă, raportat la martie 2023, când în județ s-au vândut 1.139 de imobile, declinul este mult mai accentuat – de circa 21,3%. Structura vânzărilor arată că în martie 2025 s-au vândut 254 de unități individuale (case sau apartamente), 153 de terenuri situate în extravilan și 489 de terenuri intravilane. În ciuda unui nivel relativ constant al tranzacțiilor cu unități locative, interesul pentru terenuri – în special cele extravilane – pare să fi scăzut semnificativ în comparație cu anii anteriori, sugerând o încetinire a investițiilor sau a proiectelor de dezvoltare imobiliară. Analizând evoluția pieței din ultimii trei ani, tendința este clar descendentă. Declinul constant al numărului total de tranzacții poate reflecta o combinație între scăderea apetitului pentru investiții, condițiile economice mai puțin favorabile și incertitudinea din zona construcțiilor. Specialiștii din domeniu atrag atenția că 2025 ar putea fi un an de stagnare sau chiar recul pentru piața imobiliară, în lipsa unor măsuri de stimulare sau a unei redresări economice clare (www.Bacau.net).

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2025, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025.

3.2. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- disponibilitatea și prețul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor și a finanțării;
- impactul normativelor și a documentațiilor de urbanism și al altor reglementări existente la momentul actual.

Ofertanții de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru vânzare, la nivelul mun. Bacau, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit. De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața și forma terenului, planșitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vânzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultând site-urile de specialitate ale agenților imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro, etc.

Astfel, la data evaluării, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, au fost identificate următoarele oferte :

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafața teren(mp)	Pret oferta vânzare (euro)	Pret oferta vânzare (euro/mp)
---------	---------	------	---------------------------------------	---------------------	----------------------------	-------------------------------

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. GEORGE BACOVIA, NR. 11, jud. Bacau

1	Mun.Bacau, str. Brandusei, cartier CFR, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1080 mp, acces la strada asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii, deschidere la strada principala-30ml.terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.080,00	120.000,00	111,00
2	Mun.Bacau, str. Militari, cartier CFR, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1.972 mp, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.972,00	226.780,00	115,00
3	Com.Margineni, sat Barati, str. Visinilor nr.7(la aprox 600m de Dedeman), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 600 mp, suprafata regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	600,00	47.000,00	78,33
4	Mun.Bacau, str Calea Dr. Alexandru Safran, nr.113, (zona RAR) jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 4500 mp, acces la strada asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona, deschidere-45ml.Teren pretabil activitate industriala.	4.500,00	360.000,00	80,00
5	Mun.Bacau, zona Barati (club TNT) jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 3691 mp, acces la strada neasfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona, deschidere-17ml.	3.691,00	166.095,00	45,00
6	Mun.Bacau, zona Barati, str Arcadie Septilici, nr.49, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1429 mp, acces la strada neasfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona, deschidere-6ml.	1.429,00	41.441,00	29,00
7	Mun.Bacau, str. Holtului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 1362 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.362,00	130.000,00	95,45
8	Mun.Bacau, Bdul Unirii (zona pod raul Bistrita), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 800 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800,00	200.000,00	250,00
9	Mun.Bacau, str. General Eremia Grigorescu, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 993 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala	993,00	76.500,00	77,04
10	Mun.Bacau, str. Calea Romanului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 2000 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	2.000,00	160.000,00	80,00
11	Mun.Bacau, str. Calea Barladului, nr.98, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 450 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	450,00	29.250,00	65,00
12	Mun.Bacau, str. Viitorului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 2844 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	2.844,00	140.000,00	49,23
13	Mun.Bacau, zona Targ auto, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 90 mp, imprejmuit, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.	90,00	9.500,00	105,56
14	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. GEORGE BACOVIA, NR. 11, jud. Bacau

15	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
16	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Plata Sud), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala	335,00	100.000,00	298,51
17	Mun.Bacau, str. Alecu Russo, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces facil, suprafata regulata, teren in panta, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	40.500,00	150,00
18	Mun.Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61
19	Mun.Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
20	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	99.000,00	366,67
21	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 700,00 mp, acces dublu la strazi secundare, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700,00	210.000,00	300,00
22	Mun.Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 423,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	423,00	92.000,00	217,49
23	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
24	Mun.Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 249,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	249,00	62.250,00	250,00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In **zona de periferie** a mun. Bacau, pretul (euro/mp), pentru terenuri intravilane categoria curti-constructii, variaza in intervalul 29,00 – 115,00 euro/mp, marja pretului ofertat, depinde de amplasament, forma terenului, planeitatea terenului, suprafata de teren oferita la vanzare, utilitatile amplasamentului, accesul la proprietate, restrictii constructive, etc. Cu cat aceste elemente distinctive ale amplasamentelor analizate sunt mai superioare, cu atat creste si valoarea proprietatii imobiliare. Zona periferica poate fi analizata si distinctiv. Astfel in zona periferica a mun. Bacau reprezentata de cartierul Serbanesti, valoarea medie a pretului ofertat este de 79,00 euro/mp, in timp ce in zona cartierului CFR, valoarea medie a pretului ofertat este de 76,00 euro/mp. Se constata astfel, ca valoarea medie a pretului (euro/mp) in cele 2 zone de periferie ale mun. Bacau este aproximativ similara.

- In **zona mediana**, se constata ca preturile (euro/mp), se situeaza in intervalul 150,00 – 340,00 euro/mp, rezultand o medie de 258,00 euro/mp. Desigur, valoarea terenului creste direct proportional cu localizarea amplasamentului cat si facilitatile oferite.
- In **zona centrala**, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp, pana la 366,00 euro/mp, valoarea medie a terenurilor fiind de 273,00 euro/mp.

Concluzii:

- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferit. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilitii investitori fiind circumspecti.

In analiza cererii de pe piața proprietatilor imobiliare, sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață;
- mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descreștere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
- nivelul veniturilor și salariilor;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Dorinta de achiziționare pentru terenuri rezidențiale 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.

Actualmente, datorita conditiilor existente pe piata, conditii influentate de instabilitatea politica atat interna cat si internationala, scaderea semnificativa al indicilor pietelor bursiere, cresterea dobanzilor, cresterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietati imobiliare este in stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenti.

3.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, amplasament, suprafețe, apropiere de utilități, forma, acces la proprietate, planeitate, restricții constructive, etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piață a cumparatorului.

La data evaluării, cât și pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea și tendința pieței proprietății subiect, este caracterizată astfel:

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată că, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.
- Piața a cumparatorului: **Da** - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
- Piața a vânzătorului: **Nu** - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

În concluzie, analizând motivele enunțate anterior, la data evaluării, cât și pe termen scurt, evaluatorul considera că există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii de către ofertă.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - o metoda comparatiei 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. Banca Nationala (in spate la farmacia Elvaruj), in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, acces la strada asfaltata, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau, in suprafata de 806,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 310,17 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Alea Parcului, jud. Bacau, in suprafata de 700,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces la drum asfaltat, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Quantificarea 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 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10÷20% 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 5÷10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Astfel comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 5÷10%, fiind inferioara/superioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport dintre ajustarea totala bruta si pret oferta.

Desfasurarea calculelor si ajustarile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea si calitatea informatiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 08.05.2025, este de:

V_{teren} – 100,00 mp - Bacau, str. G. Bacovia, nr. 11, NC 91465 = 164.930,00 lei, respectiv
V_{teren} – 100,00 mp - Bacau, str. G. Bacovia, nr. 11, NC 91465 = 32.200,00 euro (322,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 08.05.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR



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

CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun.Bacau, str.George Bacovia, nr.11, jud.Bacau, nr. cadastral 91465	100.00	169,030.00	33,000.00	330.00

EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR.GEORGE BACOVIA, NR.11, JUD.BACAU, N.C. 91465, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun.Bacau, str.George Bacovia, nr.11, jud.Bacau	Mun.Bacau, str.Banca Nationala(in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Oiluz, jud. Bacau	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului
Numar cadastral	91465			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		172,000.00	250,000.00	210,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		298.61	310.17	300.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.86	-31.02	-30.00
Pret ajustat (euro)		268.75	279.16	270.00
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)		268.75	279.16	270.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun.Bacau, str.George Bacovia, nr.11, jud.Bacau	similar	mai slab	mai slab
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	20.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	27.92	54.00
Suprafata teren (mp)	100.00	576.00	806.00	700.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-13.44	-27.92	-27.00
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 in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	13.96	13.50
Forma terenului	regulata	neregulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	0.00	27.00
Acces si front stradal	acces facil	mai slab	mai slab	dublu acces
Ajustare (%)		10.00%	10.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	27.92	-13.50
Restricii 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		53.75	41.87	54.00
Ajustare totala neta		53.75	41.87	54.00
Ajustare totala bruta		80.63	97.70	135.00
Numar ajustari		4	4	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.270	0.315	0.450
PRET AJUSTAT		322.50	321.03	324.00
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			322.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 91465, S = 100 MP			164,930.00 lei	32,200.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018
privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
 - Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
 - Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
 - Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
 - Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
 - Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
 - Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;
- În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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



1578	0	Teren concesionat	S=6,96mp, str.9 Mai, nr.52 destinația: ext. birou notar	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1579	0	Teren concesionat	S=3,37mp, str. Al. Parcului, nr.18 destinația: coloana balcoane	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1580	0	Teren concesionat	S=36mp, str. Iosif Cocea, nr.8 destinația: garaj	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1581	0	Teren concesionat	S=2,19mp, str. Bucegi, nr.10 destinația: ext. cab. teh. dentar	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1582	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1583	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația: garaj	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1584	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1585	0	Teren concesionat	S=48,56mp, str. Panselelor destinația: birou notarial	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1586	0	Teren concesionat	S=32,2mp, str. Mărășești, nr.98 destinația: ext. sp. prod. br	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1587	0	Teren concesionat	S=100mp, str. George Bacovia, nr.11 destinația: ext. cab. medical	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1588	0	Teren concesionat	S=11mp, str. E.C. Pinte, nr.2 destinația: cotă ind. locuință	1996	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1589	0	Teren concesionat	S=16mp, str. 9 Mai, nr.82 destinația: cotă ind. locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1590	0	Teren concesionat	S=16mp, str. 9 Mai, nr.82 destinația: cotă ind. locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1591	0	Teren concesionat	S=27,08mp, str. 22 Decembrie, nr.22 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1592	0	Teren concesionat (contract reziliat)	S=39mp, str. Martir Horia, nr.13, sc. B, ap. destinația: ext. salon înfrum.	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1593	0	Teren concesionat	S=9,7mp, str. 9 Mai, nr.29 destinația: ext. sp. com.	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1594			S=22,06mp, str. Călugăreni, nr. 14		1	Domeniul privat al

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
ARHITECT SEF
COMPARTIMENT EVIDENTA CONTRACTII

teren
100 mp
președințiu
cabinet medical

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 1443/7516 din 29.07.2016

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL BACAU**, unitate administrativ teritoriala, reprezentat prin autoritatea executiva, Primarul Municipiului Bacau, **COSMIN NECULA** cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, judetul Bacau, in calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, si

2. **POPESCU ILARIE** cu domiciliul in Bacau, str. George Bacovia nr. 11, Cod numeric personal 1550708040124, posesor al B.I./ C.I. seria X.C. nr. 699497, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 29.03.2010, in calitate de **LOCATAR** pe de alta parte, in baza cererii nr. 33281/04.07.2016, H.C.L. nr. 192/31.05.2016 si a fisei tehnice nr. 5043/22.07.2016- Anexa nr. 1, a intervenit prezentul "CONTRACT DE INCHIRIERE".

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. Obiectul prezentului contract de inchiriere consta in predarea, respectiv preluarea folosintei suprafetei de 100,00 mp teren, situata in Bacau, str. George Bacovia nr. 11 cu destinatia prestari servicii - cabinet medical.

Art. 2.

2.1. Predarea -primirea terenului se face in baza unui proces-verbal - Anexa nr. 2, semnat de ambele parti la data incheierii prezentului contract de inchiriere.

2.2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se considera facuta la data la care s-a obtinut autorizatia de construire pentru amplasamentul provizoriu ori, in lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat constructia.

III. TERMENUL CONTRACTULUI:

Art. 3.

3.1. Termenul inchirierii este de la data de 31.05.2016 pana la data de 31.12.2016 dar nu mai mult de 1 (un) an. La sfarsitul acestei perioade, proprietarul si locatarul pot prelungi termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Dacă, după împlinirea termenului, chiriașul continuă să dețină bunul, fără vreo împotrivire din partea proprietarului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi (operează tacita renoțatiune).

3.3. La încetarea contractului de inchiriere, chiriasul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele parti, cel puțin in aceleasi conditii de calitate ca si la preluare.

Art. 4. Termenul stabilit la art. 3 poate fi intrerupt cand eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi instiintat de acest lucru si are dreptul la restituierea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.

IV. PRETUL:

Art. 5. Chiria anuală pentru folosirea terenului in anul 2016 este de 72,00 lei/mp/an in total de 7.200,00 lei/an conform H.C.L. nr. 274/28.12.2015. Pentru perioada 31.05.2016-31.12.2016 suma de plata este de 4.230,00 lei.

Art. 6. Plata chiriei poate fi modificat prin hotărâre ale Consiliului Local al Municipiului Iași.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Iași sau în contul (C.C. 017 TREZ. 06121A300530 XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Iași).

Art. 8. Plata chiriei pentru anul în curs se va face până la data de 31 iunie, în cazul în care termenul contractului se prelungește, termenul pentru plata chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotărât prelungirea.

Art. 9. Pentru nerespectarea obligațiilor asumate de chiriaș prin contract, referitor la termenul de plată al chiriei, acesta datorează penalități de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua încheierii următoarei termenului de scadență și până la data eliberării sumei datorate încheierii. Cuantumul penalităților de întârziere se va modifica conform legislației în vigoare, la momentul eliberării sumelor.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 10.

- a) Sa predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, (fără tehnică sau alte documente care atestă predarea terenului).
- b) Sa notifice în scris orice modificare intervenită cu privire la prezentul contract și la clauzele contractuale, în termen de 30 de zile de la apariția modificării.
- c) Sa urmarească modul în care este folosit terenul.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 11.

- a) Sa folosească terenul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contractul autorizației de construire, după caz.
- b) Sa plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit în prezentul contract.
- c) La somată proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lăsa terenul liber de construcție, în termenul stabilit prin somată, în caz contrar locatarul (proprietarul) va trece la desființarea construcției pe cale administrativă, fără emiterea unei autorizații de desființare și fără scizarea instantelor de judecată, pe cheltuiala locatarului.
- d) În cazul în care locatarul nu a obținut autorizația de construire (atunci când se impune obținerea acesteia) sau nu execută construcția în termenul prevăzut în autorizația de construire, prezentul contract se reziliază de drept fără alte proceduri prealabile (notificări sau alte adrese oficiale) cu obligația locatarului de a lăsa liber terenul de orice sarcini.
- e) Sa permită proprietarului să controleze periodic modul în care este folosit terenul închiriat.

Art. 12. Chiriasul este obligat sa respecte prevederile legule in vigoare referitoare la protectia mediului.

Art. 13. In cazul in care locatarul doreste rezilierea contractului, va notifica in scris locatarul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile inainte, urmand ca preluarea terenului de catre locatar sa se faca pe baza de proces verbal de predare - primire.

Art. 14. Neplata chiriei, a majorarilor sau/si penalitatilor de intarziere in termenul stabilit, conduce la rezilierea contractului si la desfiintarea constructiei amplasata provizoriu.

Art. 15. Pe toata durata inchirierii, locatarul trebuie sa fie cu obligatiile de plata care bugetul local achitae in termen.

VIII. SUBINCHIRIEREA

Art. 16. Subinchirierea terenului, in tot sau in parte, va fi permisa numai cu acordul scris al proprietarului si in conditiile stipulate de catre acesta.

IX. ALTE CLAUZE

Art. 17. Locatarul isi rezerva dreptul sa initieze procedura de inchiriere a contractului de inchiriere chiria si inainte de termen in cazul in care terenul inchiriat urmeaza a fi folosit in interes public, concediului sau retrocedat.

Art. 18. Prezentul contract închețența de drept în următoarele cazuri:
a) proces verbal de predare-primire a terenului în cauză, semnat de ambele părți;
b) la cererea expresă a părților, prin notificare scrisă;
c) în cazul în care una din părți refuză semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevăzut la art. 2 din contract;
d) nerespectarea clauzelor prevăzute în art. 5 și art. 8. din contract.

X RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile dătorcăzu despăgubiri.

Art. 20. Pora majoră, așa cum este acesta definită de lege, apara de raspundere pe oricare din parti, cu conditia notificarii in 15 (cinsprezece) zile de la producerea evenimentului.

X LITIGII

Art. 21. Litigiile de orice fel, decurgand din executarea contractului, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele de judecata competente.

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (doua) exemplare pentru locator si 1 (unu) pentru locatar.

LOCATOR
PRIMAR

GOSTAN NEOLUA

LOCATAR

POPESCU ILARIE

Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietatii

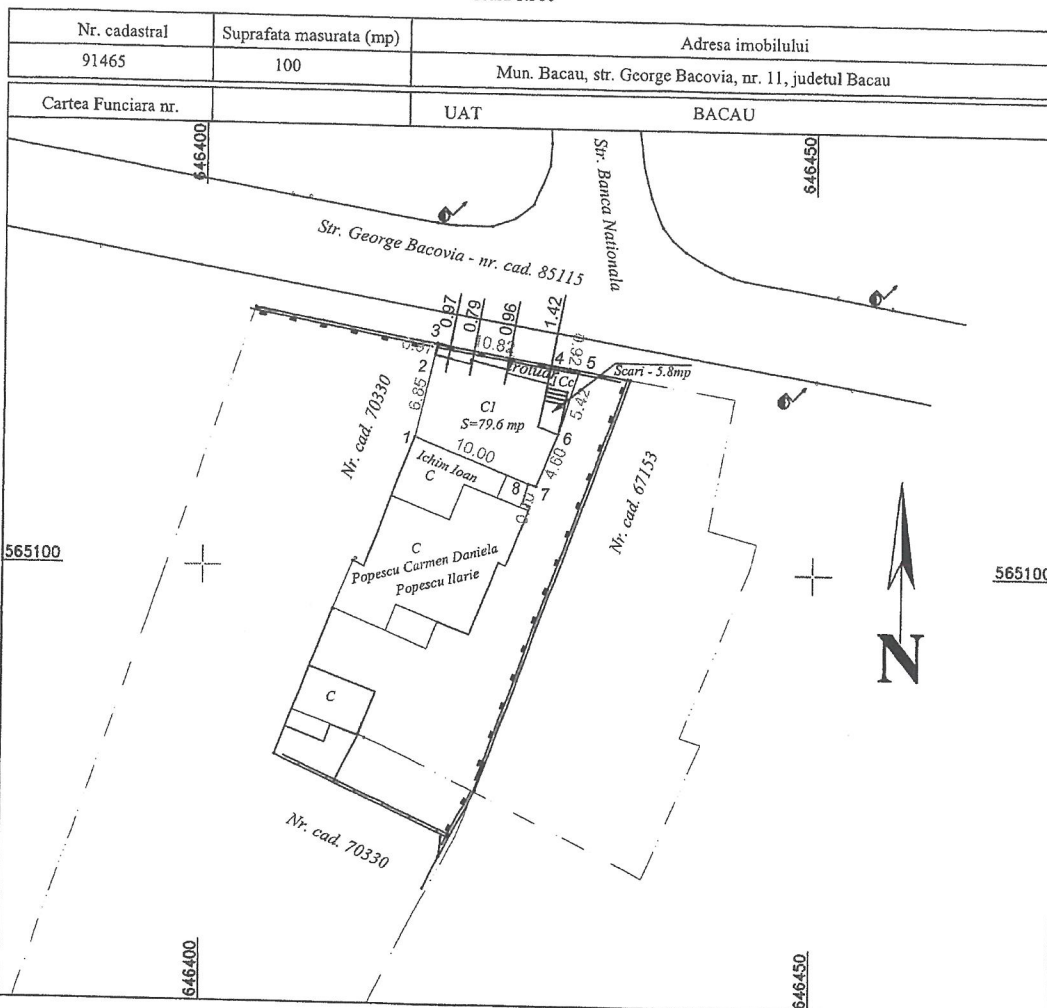
Vizat pentru legalitate
Cons. Juridic- Viorica Borta

Director Executiv Adjunct
Ec. Cristina Bardasu

Compartiment Evidenta Contracte
Intocmit
Ec. Cristina Popa

G. BACOVIA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	100	Teren intravilan partial imprejmuit cu garduri din metal-beton pe latura 3-4-5
TOTAL		100	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	79.6	Cabinet medical P edificat in anul 2024. Supraf. desf. = 79.6 mp
TOTAL		79.6	

Executant,
ing. Piciorlung Cristinel
Categ. B Seria RO-BC-F nr. 0106
Confirm executarea de masuratori la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren.

**Cristinel
Piciorlung**

Digitally signed by
Cristinel Piciorlung
Date: 2025.03.19
12:45:41 +02'00'

Data: 09.2024

Suprafata din masuratori= 100 mp
Suprafata din acte = 100 mp

INSPECTOR
Confirm introducerea imobilului in
baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91465 Bacău

Nr. cerere	109262
Ziua	02
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100183583208



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str GEORGE BACOVIA, Nr. 11, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91465	100	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 91465-C1; Teren intravilan partial imprejmuit cu garduri din metal-beton pe latura 3-4-5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
85289 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU; Act Administrativ nr. adresa nr. 124759, din 16/03/2023 emis de PRIMARIA BACAU; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 124759, din 16/03/2023 emis de PRIMARIA BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
85289 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. contract de inchiriere nr. 145431/7516, din 27/07/2016 emis de PRIMARIA BACAU;		
C1	se noteaza inchirierea	A1
1) POPESCU ILARIE		

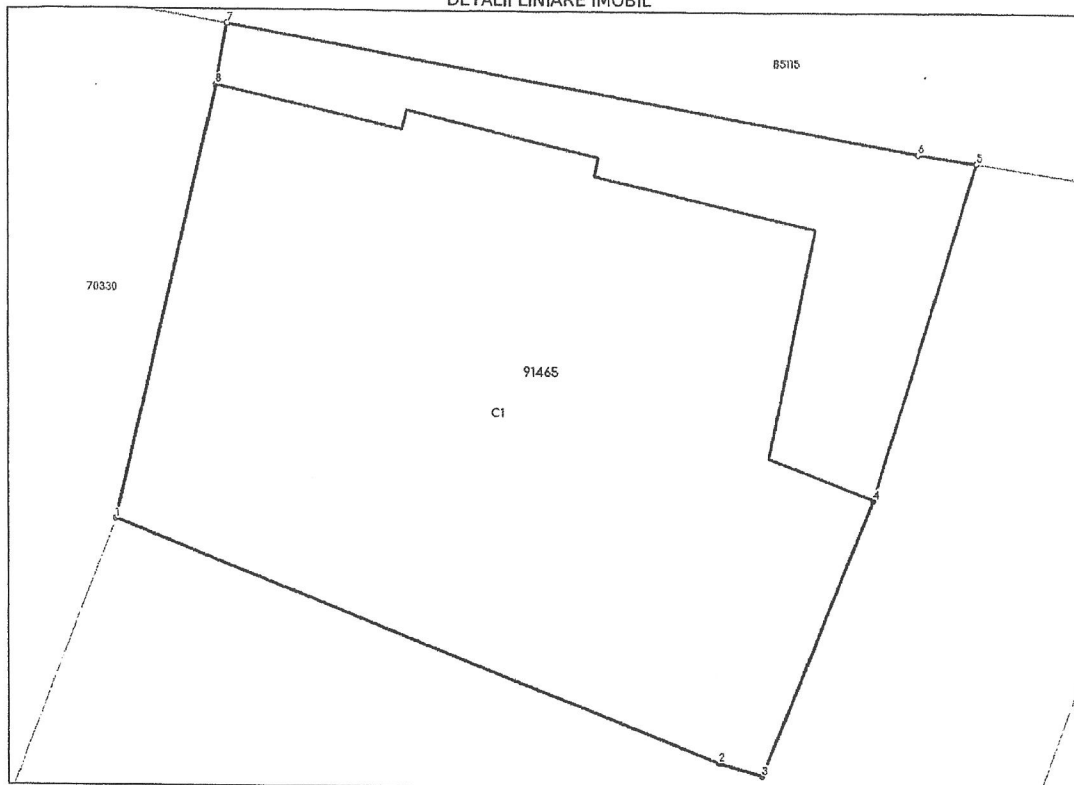
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91465	100	Teren intravilan partial imprejmuit cu garduri din metal-beton pe latura 3-4-5

* 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 constructii	DA	100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.998
2	3	0.7
3	4	4.6
4	5	5.419
5	6	0.919
6	7	10.817

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.965
8	1	6.848

** 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.

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,

02/12/2024, 09:25



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91465-C1 Bacău

Nr. cerere	109265
Ziua	02
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100183583538



Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	91465-C1	Loc. Bacău, Str GEORGE BACOVIA, Nr. 11, Jud. Bacău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79.6 mp; S. construita desfasurata:79.6 mp; Cabinet medical P edificat in anul 2024. Supraf. desf. = 79.6 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
85289 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării nr. 164806, din 10/07/2024 emis de PRIMARIA BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) POPESCU ILARIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	91465-C1	construcții administrative si social culturale	79,6	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:79.6 mp; S. construita desfasurata:79.6 mp; Cabinet medical P edificat in anul 2024. Supraf. desf. = 79.6 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

02/12/2024, 09:27

COMPARABILE FOLOSITE



terenul de vanzare - Bacău | Aplicare vizualizare mobilă

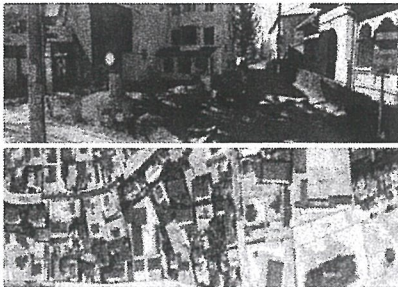
storia.ro/raionul-central-banca-nationala-676-mp

De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Index Cartiere

Contul meu | Adaugă anunț

PROHOUSE >

[Înapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)

[Toate imaginiile \(2\)](#)

Central - Banca Națională - 676 mp

172 000

€

299 €/m²

 Strada Banca Națională, G. Bacovia, Bacău, Bacău

[Publicitate](#)

[Anunț de vânzare](#)

 **Nica Vasile**
PROHOUSE
[Afișează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare

COMPARABILE FOLOSITE

[illegible]

[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-oituz-11-Pdq7n4-gof_ajwR9HnMUE3NDU4MjGMAjvRUSFYURe2IDaF1HwPHVK9LgQcQU1WvFTRE4MH8TVEiORUFSNPUFTQU...](#)

[storia](#)

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Ansambluri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Index Cartiere](#)

[Contul meu](#)

Adaugă anunț

[CRISTI IMOB BACAU](#)

[Distribuie](#)
[Salvează](#)







[Toate imaginile \(9\)](#)

Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

250 000

€

310 €/m²

[Serbanesti, Bacau, Bacau](#)

Publicitate

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

[Afisează numirul](#)

Nume*

Email*

COMPARABILE FOLOSITE

Videoc Conferință Nou AI: X Menor bacau centraf: Terenuri X 805 m² teren de vanzare: Ba X +

istoric / noy/ofera/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-cituz-IDwqVZ7_gpt+1-10nqTfU+1_gpt_gh+RDRIMUE3NDU4MjA3MjMURUSNUReZIDeE1iddHkndLqzQOU1WorFTREAHMHSTVeORlRFBWUTQU.

Suprafața utilă:

805 m²

Tip teren:

Ter 2 uscat-majle

Localizare:

Ter 3-napoli-actifia

Dimensiuni:

3x32 metri-majle

Gard:

Ter 3-actifio-majle

Tip acce:

asfaltat

Împrejurimi:

Ter 3-napoli-majle

Media:

☒ electricitate

☒ gaz

☒ canalizare

☒ apă curentă

Tip vânzător:

agentie

vanzare și aş vrea să fac o vizionare.
Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

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

Trimite mesajul

Publicitate

RECLAMA



RESERVED

Publicitate

Ad by CRITEO

Apropiată de

Au încălzit

Publicitate

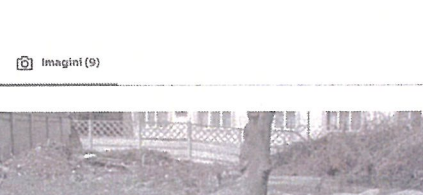
Raportează

ID: 7692657

Vrei să primeşti notificări cu anunţi similare?

Notificări

Vă prezentăm un teren de vânzare în zona centrală a orașului Băcău, cu o suprafață de 605 m². Terenul este situat într-o zonă rezidențială, aproape de școală și grădinițe.



Pune o întrebare

CRISTI IMOS BACAU SRL
CRISTI IMOE BACAU

[Trimite mesajul](#)

[Sună vânzătorul](#)

COMPARABILE FOLOSITE

Video Conferinta Noua RESE6

otuz Bacau Terenuri

806 m² teren de vanzare - Bac

storia.ro/oferta/teren-intravilan-da-vanzare-pe-strada-otuz-1DwSVZ7_gi=1nquxv7*_gd_sw*ROBMUJE3NDU4Mj3MjMuRUfYUIRbZiCaE1JdXhWx6LgZqQU1WbnFTRE4iNHBTVE6RUfBwUFTQUR...

Imagini (9)

Pune o întrebare

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Trimite mesajul

Sună vânzătorul

Video Conferinta Noua RESE6

teren ultracentral Bacau Teren

270 m² teren de vanzare - Bac

storia.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-1DATbc2_gi=1f1m8lqpg*_gd_sa*ROBMUJE3NDU4Mj3MjMuRUfYUIRbZiCaE1JdXhWx6LgZqQU1WbnFTRE4iNHBTVE6RUfBwUFTQUR...

storia

De vanzare

De inchiriat

Ansambluri rezidențiale

Companii

Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

PROHOUSE

Înapoi

Distribuie

Salvează

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

99 000 €

367 €/m²

Strada Neagoe Vodă, G. Bacovia, Bacau, Bacau

Publicitate

Scopul este de vânzare

Drutu Dan

PROHOUSE

Afișează numărul

Nume*

Emotii?

42

storia.re/ro/oferta/teren-ultracentral-200-bancare-3-bornei-10Wt2_g1u1-1m1lqag_gcl_3w/R08U6M1E3N3U4M3G3MuR3U1F3R3D3E313h3h3W3G3Z3Q3U3W3F3A3M3H3V3C3G3U3F3E3W3F3T3Q3U3

367 €/m²

Publicitate

Aditya and Nandini, 2015

Suprafață utilă:	270 m²
Tip teren:	teren înfrumusețat
Localizare:	teren înfrumusețat
Dimensiuni:	teren înfrumusețat
Gard:	teren înfrumusețat
Tip acces:	teren înfrumusețat
Împrejurimi:	teren înfrumusețat
Media:	teren înfrumusețat
Tip vânzător:	agenție

PROHOUSE propune spre vanzare, in exclusivitate, un teren intravilan, curti-construcii, situat ultracentral in spate la Bancorex (strada Slanicului nr 1).

Torcul se deschide la strada asfaltata (cu semnal albastru si rosu) de 75 m

Drutu Dan

PROHOUSE

 Afişează numărul

NumeTM

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Amministratore (ul acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) mai.mai@clx.ro

Trimite mesajul

Publications

Ads by Google

Stop seeing this ad

www.elsevier.com/locate/bsc

Suprafața utilă:	270 m²
Tip teren:	ter. în comun
Localizare:	ter. în comun
Dimensiuni:	3x3 m
Gard:	ter. în comun
Tip acces:	ter. în comun
Împrejurimi:	ter. în comun
Medie:	ter. în comun
Tip vânzător:	agenție

PROHOUSE propune spre vanzare, in exclusivitate, un teren intravilan, curti-construcii, situat ultracentral in spate la Bancorex (strada Slanicului nr 1).

Terenul are deschidere la strada asfaltata (cu acces pietonal si auto) de 16 ml. Suprafata totala de 270 mp si are forma unui patrat cu toate laturile de aproximativ 16 ml.

Terenul are toate utilitatile in proximitate.

Pentru alte detalii si vizionare nu ezitati sa ne contactati.

Email⁴⁶

+40 Număr de telefon*

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

Administratoarea acestor date este S.C. GLX Online Services S.R.L. (Gloria) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitas

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? 17

Publicity

epistola

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

