



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 245 DIN 20.06.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului cabinet stomatologic + farmacie + rampă + podest + trepte, situat în municipiul Bacău, str. Prieteniei nr. 10, având CF nr. 69026, nr. cadastral 69026 și CF nr. 90950, nr. cadastral 90950, în suprafață totală de 136,85 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 20.06.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea de cumpărare înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 30473/17.06.2013 și cererea de revenire nr. 107170 din data de 28.01.2025 a CMI Dr. Zaharia Svetlana Gabriela, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a Județului Bacău în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. de identificare 219/29.09.1999 cu activitate autorizată: stomatologie, conform OUG nr. 124/29.08.1998;
 - Procesul verbal nr. 112049 din 10.02.2025 a 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 HCL nr. 17 din 23.01.2025;
 - Raportul de evaluare nr. 53 din 15.05.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 144604/15.05.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 136,85 mp, situat în municipiul Bacău, str. Prieteniei nr. 10;
 - Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
 - Referatul nr. 144694/15.05.2025 înaintat de către Direcția Patrimoniu-Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului cabinet stomatologic + farmacie + rampă + podest + trepte, situat în municipiul Bacău, str. Prieteniei nr. 10, având CF nr. 69026, nr. cadastral 69026 și CF nr. 90950, nr. cadastral 90950, în suprafață totală de 136,85 mp;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 145942 din 20.05.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 145944/1 din 20.05.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 145944/2 din 20.05.2025;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 137/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 158/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 257/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 108 lit. e), ale art.139 alin. (2), ale art.140 alin. (1), ale art.196 alin. (1), ale art.197 alin. (1), ale art.243 alin. (1), ale art. 354, ale art. 355, ale art. 363 și ale art. 364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 136,85 mp, situat în municipiul Bacău, str. Prieteniei nr. 10, având CF nr. 69026, nr. cadastral 69026 și CF nr. 90950, nr. cadastral 90950, teren ocupat în întregime de o construcție C1 cu destinație cabinet medical individual stomatologic + farmacie + rampă + podest + trepte, către Dr. Zaharia Svetlana Gabriela, medic stomatolog autorizat în condițiile legislației în vigoare.

Art.2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 53 din 15.05.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 144604/15.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 136,85 mp, situat în municipiul Bacău, str. Prieteniei nr. 10, având CF nr. 69026, nr. cadastral 69026, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **27.370,00 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 SC ADEVAL EXPERT SRL, 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.

(6) 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, Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare- cumpărare, în formă autentică.

Art.5. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcția Juridică.

Art.6. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Structurii Impozite și Taxe Locale, Direcției Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Juridice.

Art.7. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției 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 19 voturi pentru.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 245 DIN 20.06.2025**

**RAPORTUL de EVALUARE
nr.53 din 15.05.2025**

**elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău privind estimarea valorii de piață
a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 136,85 mp,
situat în municipiul Bacău, Str. Prieteniei nr. 10, având CF nr. 69026, nr.
cadastral 69026**

**DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI-NUCU CANDET**



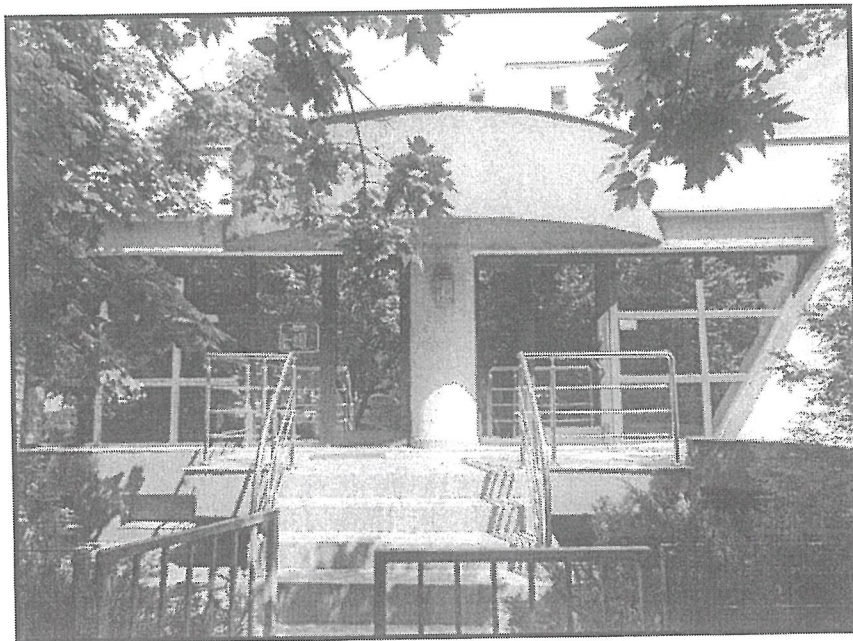
**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**



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

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

ADV Nr. 53/ 15.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. PRIETENIEI, NR. 10, SC. B, JUD.
BACAU
NR. CADASTRALE – 69026 si 90950**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, jud. Bacau, in suprafata totala de 136,85 mp, format din doua loturi de teren alipite, din care un lot in suprafata de 108,85 mp inscris in CF 69026 si NC 69026 pe care este edificata o constructie (extindere cabinet medical + farmacie) si un lot in suprafata de 28,00 mp inscris in CF 90950 si NC 90950, avand destinatia de cale de acces rampa-persoane cu handicap, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extraselor de carte funciara nr. cerere. 32942/05.05.2025 si 11898/13.02.2024. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat, respectiv inchiriat catre CMI Dr. Zaharia Svetlana-Gabriela, conform Contractului de concesiune nr. 10737/23.03.2004 si Contract de inchiriere nr. 145306/7481/23.05.2016.

Evaluarea s-a realizat la data de 14.05.2025 in scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 14.05.2025 + 15.05.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 14.05.2025. 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 14.05.2025, respectiv: 1 EURO = 5,1036 RON.

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

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluării, la data de 14.05.2025 este :

V_{teren} – 136,85 mp - Bacau, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, NC 69026 si 90950 = 139.686,00 lei, respectiv
V_{teren} – 136,85 mp - Bacau, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, NC 69026 si 90950 = 27.370,00 euro (200,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 14.05.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, în suprafața totală de 136,85 mp, format din două loturi de teren alipite, din care un lot în suprafața de 108,85 mp înscris în CF 69026 și NC 69026 pe care este edificată o construcție (extindere cabinet medical + farmacie) și un lot în suprafața de 28,00 mp înscris în CF 90950 și NC 90950, având destinația de cale de acces rampa-persoane cu handicap. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața totală de 136,85 mp este concesionat, respectiv închiriat către CMI Dr. Zaharia Svetlana-Gabriela, conform Contractului de concesiune nr. 10737/23.03.2004 și Contract de închiriere nr. 145306/7481/23.05.2016.

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



1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 14.05.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,1036 RON, valabil pentru data de 14.05.2025. 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 concesiune nr. 10737/23.03.2004;
 - Proces verbal de predare primire nr. 10739/23.03.2004;
 - Contract de închiriere nr. 145306/7481/23.05.2016;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 32942/05.05.2025;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 11898/13.02.2024;
 - Plan de situație faza PAC, planșa A1 ;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 90950;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului – mun. Bacău, str. Prieteniei nr. 10.

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

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.



- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
 - Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile 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 și 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 în raport; în 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 în 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 în evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezentata unor astfel de deteriorari care nu au fost puse în evidenta ar putea afecta în 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 reînnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare în 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 informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existentei și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate în cazul în care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în 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 în 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, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea loturilor de teren ce fac obiectul evaluarii, a fost facuta in baza planului de situatie, faza PAC, plansa A1 si a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 90950 puse la dispozitie de catre Beneficiar.
- conform extraselor de carte funciara a terenurilor supuse evaluarii, acesta sunt libere de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.

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



1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si 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 proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instructiunile evaluarii, nici alte fapte sau consideratii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

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

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

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietatilor, descriere juridica

Evaluarea a fost solicitata de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 140370/05.05.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, jud. Bacau.



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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 10737/23.03.2004;
- Proces verbal de predare primire nr. 10739/23.03.2004;
- Contract de inchiriere nr. 145306/7481/23.05.2016;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 32942/05.05.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 11898/13.02.2024;
- Plan de situatie faza PAC, plansa A1 ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 90950;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – mun. Bacau, str. Prieteniei nr. 10.

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

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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orașului, în zona de nord a orașului, în vecinătatea "Pietei Nord". Piața specifică este cea a terenurilor din zona mediana a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazii Mioritei – Piața Nord.

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 a extraselor CF nr. cerere 32942/05.05.2025 și 11898/13.02.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extraselor de CF pentru informare nr. 32942/05.05.2025 și 11898/13.02.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 10737/23.03.2004;
- Proces verbal de predare primire nr. 10739/23.03.2004;
- Contract de inchiriere nr. 145306/7481/23.05.2016;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 32942/05.05.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 11898/13.02.2024;
- Plan de situatie faza PAC, plansa A1 ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 90950;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – mun. Bacau, str. Prieteniei nr. 10.

La data evaluării terenul este concesionat/închiriat către CMI DR. Zaharia Svetlana-Gabriela.

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 de nord a orașului, la distanță de ~ 5 km de centrul Municipiului Bacau și în apropierea "Pietei Nord". Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial și comercial, format din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 și spații comerciale reprezentate de magazine, restaurante, spații de birouri, cabinete medicale, spații de prestări servicii, situate la parterul blocurilor. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este intens, strada Mioritei fiind una din principalele artere de circulație ale orașului.



În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine ;
- spații prestări servicii (medicale, contabilitate, servicii calculatoare, 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 în suprafața totală de 136,85 mp, format din două loturi de teren alipite, din care un lot în suprafața de 108,85 mp înscris în CF 69026 și NC 69026 pe care este edificată o construcție (extindere cabinet medical + farmacie) și un lot în suprafața de 28,00 mp înscris în CF 90950 și NC 90950, având destinația de cale de acces rampa-persoane cu handicap, amplasat în zona B a orașului Bacău, pe str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, jud. Bacău.

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. Mioritei;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

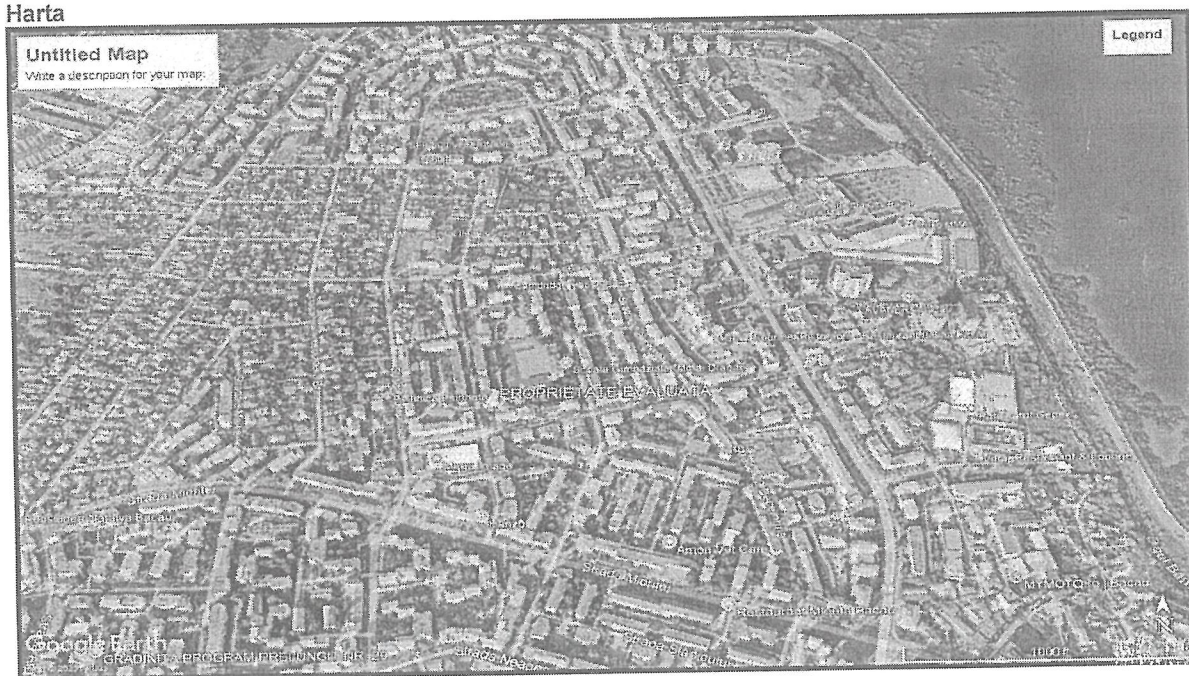
În zonă se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

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

Concluzie:

Zona de referință: zonă B. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Harta



2.7. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării, este compusă din două loturi de teren alipite în suprafața totală de 136,85 mp, respectiv un lot în suprafața de 108,85 mp având nr. cadastral 69026 și un lot în suprafața de 28,00 mp având nr. cadastral 90950, aflate în proprietatea Municipiului Bacău.

Loturile de teren se află în domeniul privat al Municipiului Bacău și are categoria de folosință curți-construcții, fiind amplasat în Bacău, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, fiind ocupate în întregime de o construcție C1 – extindere cabinet medical + farmacie și rampa acces – persoane cu handicap aflate în proprietatea CMI Dr. Zaharia Svetlana-Gabriela, conform extraselor de carte funciara nr. cerere 32942/05.05.2025 și 11898/13.02.2024.



Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in vecinatatea fostei Piete Nord, avand acces direct din str. Prieteniei. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: alee acces si teren liber;
- la est: alee acces;
- la vest: str. Prieteniei.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 136,85 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma aproximativ regulata. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de constructii - Extindere cabinet medical si rampa acces persoane cu handicap. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Prieteniei.

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. Bacău, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;



- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
 - societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.
- Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.
- O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața si forma terenului , planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor 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 evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, au fost identificate urmatoarele oferte :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str. Brandusei, cartier CFR, jud.Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1080mp, 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 1.972mp, 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 600mp, 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 4500mp, 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 3691mp, 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 1429mp, 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 1362mp, 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 800mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800.00	200,000.00	250.00



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.
EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. PRIETENIEI, NR. 10, SC. B, jud. Bacau

9	Mun.Bacau, str. General Eremia Grigorescu, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 993mp, 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 2000mp, 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 450mp, 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 2844mp, 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 90mp, 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 442mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442.00	150,000.00	339.37
15	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442mp, 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 Piata Sud), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442mp, 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	700.00	210,000.00	300.00



			pt. constructie rezidentiala.			
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
25	Mun.Bacau, zona Selgros , jud. Bacau	periferica	Teren intravilan,suprafata 669,00 mp, acces la drum balastat, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	669.00	100,350.00	150.00
26	Mun.Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan,suprafata 380,00 mp, acces la strada asfaltata, suprafata neregulata, teren plat, utilitati pe proprietate, casa batraneasca pe amplasament.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	380.00	95,000.00	250.00
27	Mun.Bacau, zona Nord(Depoului) , jud.Bacau	periferica	Teren intravilan,suprafata 500,00 mp, acces la drum balastat, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	500.00	72,000.00	144.00
28	Mun.Bacau, intersectia str Venus cu str. 22 Decembrie , jud.Bacau	mediana	Teren intravilan,suprafata 1175,00 mp, dublu acces, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1,175.00	350,000.00	297.87
29	Mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(in apropierea OMV), jud. Bacau	periferic-mediana	Teren intravilan,suprafata 3333,00 mp; acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	3,333.00	817,000.00	245.12

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 – 297,00 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. In zona de nord a municipiului, respectiv str Depoului, Prelungirea Bradului, zona Selgros, valoarea medie a pretului(euro/mp) este de 217,00 euro/mp. Se constata astfel, ca valoarea medie a pretului (euro/mp) in zona reprezentata de cartierul Serbanesti si cartierul CFR este aproximativ similara. In schimb, in zona de nord a mun. Bacau, pretul ofertat(euro/mp) variaza in intervalul 144,00 – 150,00 euro/mp,



- valoarea medie fiind de 147,00 euro/mp., aceasta zona fiind mai ridicata din punct de vedere al pretului oferat.
- 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 oferat. 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, posibillii investitori fiind circumscripti.

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

- populația din aria de piață;
 - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere 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 achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

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 cumpărătorului.

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 cumpărătorului: **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	nu	nu	nu	nu



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 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
 - 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. Digu Barnat, zona Selgros, in suprafata de 669,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, acces la drum balastat este la vanzare la data evaluarii cu 150,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Mioritei, in suprafata de 380,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, acces la strada asfaltata, terenul are edificata cu o constructie (casa batraneasca) este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Depoului, zona Nord, in suprafata de 500,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, acces la drum balastat este la vanzare la data evaluarii cu 144,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 25% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 3 au fost ajustate negativ cu un procent de 5%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 1 si 3 a fost ajustat negativ cu un procent de 3%, acesta fiind superioare subiectului.
6. In functie de acces, comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 25%, fiind inferioare subiectului.
7. Intrucat comparabila 2 este ofertata cu o constructie tip casa batraneasca, aceasta a fost ajustata negativ cu 150 euro/mp raportat la suprafata terenului, reprezentand costurile de demolare ale cladirii.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport A.T.B./ pret oferta si cel mai mic nr. de ajustari.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 14.05.2025, este de:

V_{teren} – 136,85 mp - Bacau, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, NC 69026 și 90950 = 139.686,00 lei, respectiv

V_{teren} – 136,85 mp - Bacau, str. Prieteniei, nr. 10, sc. B, NC 69026 și 90950 = 27.370,00 euro (200,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

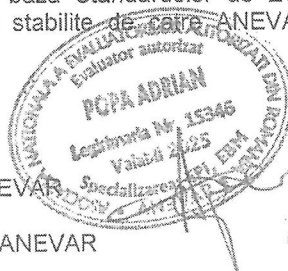
- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 14.05.2025, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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



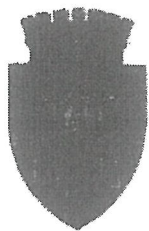
CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Prieteniei, nr.10, sc.B, jud. Bacau	136.85	139,686.00	27,370.00	200.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. PRIETENIEI, NR.10, SC.B, JUD. BACAU, N.C. NC 69026+NC 90950, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Prieteniei, nr.10, sc.B, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Digu Barnat, zona Selgros, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Nord (Depoului), jud. Bacau
Numar cadastral	NC 69026+NC 90950			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret oferit (euro)		100,350.00	95,000.00	72,000.00
Pret oferit (euro/mp)		150.00	250.00	144.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-15.00	-25.00	-14.40
Pret ajustat (euro)		135.00	225.00	129.60
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)		135.00	225.00	129.60
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Prieteniei, nr.10, sc.B, jud. Bacau	mai slab	similar	mai slab
Ajustare (%)		25.00%	0.00%	25.00%
Ajustare valorica (euro)		33.75	0.00	32.40
Suprafata teren (mp)	136.85	669.00	380.00	500.00
Ajustare		-5.00%	0.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-6.75	0.00	-6.48
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 la limita proprietatii	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	0.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		6.75	0.00	6.48
Forma terenului	aprox.regulata	regulata	aprox.regulata	regulata
Ajustare (%)		-3.00%	0.00%	-3.00%
Ajustare valorica (euro)		-4.05	0.00	-3.89
Acces si front stradal	acces la strada asfaltata	acces la drum balastat	similar	acces la drum balastat
Ajustare (%)		25.00%	0.00%	25.00%
Ajustare valorica (euro)		33.75	0.00	32.40
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	casa batraneasca	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	-23.68	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-23.68	0.00
TOTAL AJUSTARI		63.45	-23.68	60.91
Ajustare totala neta		63.45	-23.68	60.91
Ajustare totala bruta		85.05	23.68	81.65
Numar ajustari		5	1	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.567	0.095	0.567
PRET AJUSTAT		198.45	201.32	199.51
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			200.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. NC 69026+NC 90950, S = 136.85 MP			139,686.00 lei	27,370.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

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



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SOVA-GATULEAUR



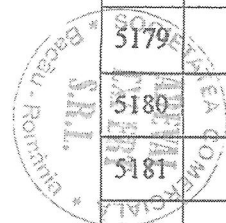
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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





2121	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bârnat destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2122	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Prel. Bradului nr. 127 destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2123	0	Teren concesionat	S=11mp, str. Nicolae Bălcescu nr. 1 destinația: prest. serv.	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2124	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str. L. Tăutu nr. 10-12, inters. 22 Decembrie 11, destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2125	0	Teren concesionat	S=27mp, str. 22 Decembrie nr. 22, destinația: garaj, Carte funciară 72527, Număr cadastral 72527	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2126	0	Teren concesionat	S=8mp, str. L. Pătrășcanu nr. 2 destinația: ext. sp. com.	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2127	0	Teren concesionat	S=183,65mp, str. Mărășești nr. 80 B, destinația: ext. teren pt. sp.	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2128	0	Teren concesionat	S=88,05mp, str. Ștefan cel Mare nr. 6 destinația: ext. sediu firmă	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2129	0	Teren concesionat	S=36,6mp, str. Ștefan cel Mare nr. 6 destinația: ext. sediu firmă	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2130	0	Teren concesionat	S=38,57mp, str. Prieteniei destinația: ext. sediu firmă	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2131	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Prel. Bradului, nr. 127 Destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2132	0	Teren concesionat	S=12mp, str. Avram Iancu nr. 1 destinația: garaj	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2133	0	Teren concesionat	S=108,85mp, str. Prieteniei nr. 10 destinația: ext. cab. med+fa	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2134	0	Teren concesionat	S=16mp, str. 9 Mai nr. 82 destinația: cotă ind. locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2135	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. H. Berescu nr. 4 destinația: garaj	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
2136	0	Teren concesionat	S=14,5mp, str. Mioriței nr. 11 destinația: ext. cab. medical	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



			destinația: balcon locuinta			
5179	0	Teren închiriat	S = 13,2mp, str. Prieteniei, nr. 10 destinația: balcon locuinta	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5180	0	Teren închiriat	S = 21, str. Prieteniei, nr. 2 destinația: garaj autorizat	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5181	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Prieteniei, destinația: garaj autorizat	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5182	0	Teren închiriat	S = 9,3mp, str. Prieteniei nr.12/B/1, destinația: balcon locuinta	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5183	0	Teren închiriat	S = 7mp, str. Prieteniei nr.9/A/1, destinația: balcon locuinta	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5184	0	Teren închiriat	S = 9,18mp, str. Prieteniei nr. 3/D/1, destinația: balcon locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5185	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Prieteniei nr. 7, destinația: garaj autorizat	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5186	0	Teren închiriat	S = 28mp, str. Prieteniei 10/B destinația: cale acces	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
5187	0	Teren închiriat	S = 8,54mp, str. Prieteniei nr. 12, destinația: balcon locuință	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5188	0	Teren închiriat	S = 24mp, str. Prieteniei nr. 2 destinația: cale acces	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5189	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Prieteniei, nr. 4, destinația: garaj autorizat	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5190	0	Teren închiriat	S = 19mp, str. Prieteniei, nr. 7, destinația: garaj autorizat	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5191	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Prieteniei, nr. 14, destinația: garaj autorizat	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5192	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Prieteniei, nr. 14, destinația: garaj autorizat	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5193	0	Teren închiriat	S = 16,81mp, str. Prieteniei, nr. 7, destinația: copertină autorizată	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5194	0	Teren închiriat	S = 6,82mp, str. Prieteniei, nr. 14, destinația: spațiu depozitare	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
5195			S = 6mp, str. Prieteniei, nr. 3/B/1,		1	Domeniul privat al

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. _____ DIN _____ 2004

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin **DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR** si **DL. RADU CODRIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI IMPOZITE SI TAXE LOCALE**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

C.M.I. DR. ZAHARIA SVETLANA-GABRIELA, cu sediul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, **STR. PRIETENIEI 10/B/4**, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, ulterior modificata si completata, a Legii nr. 219/1998 si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 57 din 24.02.2004, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului in suprafata de **108,85 m.p.** situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. PRIETENIEI 10/B/4**.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru **EXTINDEREA CABINETULUI STOMATOLOGIC SI A FARMACIEI**, pe terenul aflat in continuarea proprietatii concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de **25 (douazecisicinci) ani**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **25.03 2004**.

Durata de executie este de maximum **12 (doisprezece)** luni de la data eliberarii autorizatiei de construire.

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

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

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de **27.003.399 (douazecisaptemilioanetreimilitreisuta nouazecisinoua) lei/an**, reprezentand taxa anuala de concesionare.

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

Art. 7 - Plata in avans a taxei de concesionare, exonereaza concesionarul de plata indexarii pentru perioada platita in avans. Prin intelegere intre parti, concesionarul va avea dreptul sa plateasca in avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

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

Art. 8 - Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0.15 % din suma datorata, conform legislatiei in vigoare, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, sa se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limita **25.03 2004**), garantia de concesionare in valoare de **27.003.399** (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal 2004 este indexata.



V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevazute la ART. 5. se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligatia sa notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu alta persoana juridica. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum 915.000.000 lei.

Art. 18 - In termen de 12 luni de la acordarea concesiunii, concesionarul are obligatia de a depune documentatia in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesionare inceteaza in urmatoarele situatii:

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

Art. 20 - La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 21 - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare, avand ca obiect bunurile de preluare, stabilite in prezentul contract de concesionare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 22 - La incetarea din orice cauza a contractului de concesionare, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:



- a) BUNURI DE RETUR = TERENUL CONCESIONAT;
b) BUNURI DE PRELUARE = INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR;
c) BUNURI PROPRII = BUNURILE DE INVENTAR.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 24 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

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

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 27 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUZE

Art. 28 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 30 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 31 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 32 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 33 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 34 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau **STR. PRIETENIEI, NR. 10**, cu suprafata de **108,85 m.p.**, s-a incheiat astazi 23.03 2004, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU

DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE
DIRECTOR, RADU CODRIN
VIZAT JURIDIC, CORNELIU GAVRILESCU
INTOCMIT, COSTRAS DANIELA



CONCESIONAR,

**C.M.I. DR. ZAHARIA SVETLANA-
GABRIELA**

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 10739 DIN 23.03 2004



PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 23.03. 2004, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. COSTRAȘ DANIELA - inspector, Compartiment Concesionari
2. BRAȘOVEANU LILIEANA – inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar;
3. MAHAILA ELENA, inspector, Biroul Disciplina in Constructii,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 108,85 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. PRIETENIEI 10/12/4, catre S.C./ D.L. D-NA C191 SR. ZAHARIA SVETLANA in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 10732 / 23.03.2004

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

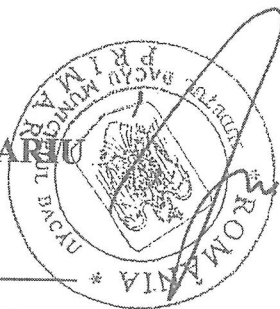
AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Prin
PRIMAR,

AM PRELUAT,

DUMITRU SECHELARU

COMISIA : 1. _____



ROMANIA	
BIRoul NOTARULUI PUBLIC	
RALUCA UMBRADESCU	
Str. Olteaz Nr. 35 Bacău	
INCHIEIERE DE LEGALIZARE	COPIE NR. <u>2782</u>
anul 200 <u>4</u> luna <u>03</u> ziua <u>23</u>	
RALUCA UMBRADESCU notar public,	
legalizează această copie conform cu înscrisul	
prezentat, nouă, care are v.b.	
colaterală de secretar. <u>280/106</u>	
S-a taxat cu <u>100</u> lei cu chita nr. <u>280/106</u>	
S-a perceput onorariul de <u>280/106</u> lei	
cu chitanță nr. <u>280/106</u>	
Coloționat secretar,	Notar public

LANCU ELIANA

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
ARHITECT SEF
COMPARTIMENT EVIDENTA CONTRACTE

*Smelnicu cab de
acces, rampa.*

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. *145306/7481* din *23.05.2016*

Inloc. contr. nr. 192007/ 5209/ 15.09.2004-C.M.I. Dr. Zaharia Zvetlana Gabriela

I. PARTILE CONTRACTANTE:

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

2. **C.M.I. ZAHARIA SVETLANA GABRIELA** cu sediul in Bacau, str. 22 Decembrie nr.18, sc.A, ap.13, C.N.P.2550825040077, avand Cod fiscal/ Cod unic 19547271 in baza cererii nr. 27407/ 22.04.2016 si fisa tehnica nr. 3125/ 09.05.2016- 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 **28,00 mp** teren, situata in Bacau, **str. Prieteniei nr.10, sc.B, ap.4** cu destinatia **cale acces(rampa – persoane cu handicap)**.

Art.2.

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

2.2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se considera facuta la data la care s-a obtinut autorizatie 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 01.01.2016 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 relocatiune).

3.3. La incetarea contractului de inchiriere, chiriasul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele parti, cel putin 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 restituirea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.

IV. PRETUL:

Art. 5. Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2016 este de **781,00 lei/mp/ an**, conform H.C.L. nr.274/ 28.12.2015. Pentru perioada 22.04.2016-31.12.2016 suma de plata este de **542,00 lei**.

Art. 6. Pretul chiriei poate fi modificat prin Hotarari ale Consiliului Local al municipiului Bacau.

V. PLATA CHIRIEI:

Art.7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau sau in contul RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacau.



Art. 8. Plata chiriei pentru anul in curs se va face pana la data de 31 martie, iar in cazul in care predarea, respectiv, ocuparea terenului se va face in cursul anului dupa data de 31 martie, plata chiriei se va face in termen de 30 (treizeci) de zile de la predarea, respectiv, ocuparea terenului. In cazul in care termenul contractului se prelungeste, termenul pentru plata chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotarat prelungirea.

Art.9. Pentru nerespectarea obligatiilor asumate de chirias prin contract, referitor la termenul de plata al chiriei, acesta datoreaza majorari de intarziere de 1% din cuantumul obligatiilor principale neachitarii in termen, calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv. Cuantumul penalitatilor de intarziere se va modifica conform legislatiei in vigoare, la momentul calcularii acestora.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI:

Art. 10.

a) Sa predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, fisa tehnica sau alte documente care atesta predarea terenului.

b) Sa notifice in scris orice modificare intervenita cu privire la prezentul contract si la clauzele contractuale, in termen de 30 de zile de la aparitia modificarii.

c) Sa urmareasca modul in care este folosit terenul.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI:

Art.11.

a) Sa foloseasca terenul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazuta in contract si autorizatiei de construire, dupa caz.

b) Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenul stabilit in prezentul contract.

c) La somatia proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lasa terenul liber de constructie, in termenul stabilit prin somatie, in caz contrar locatarul (proprietarul) va trece la desfiintarea constructiei pe cale administrativa, fara emiterea unei autorizatii de desfiintare si fara sesizarea instantelor de judecata, pe cheltuiala locatarului.

d) In cazul in care locatarul nu a obtinut autorizatia de construire (atunci cand se impune obtinerea acesteia) sau nu executa constructia in termenul prevazut in autorizatia de construire, prezentul contract se reziliaza de drept fara alte proceduri prealabile (notificari sau alte adrese oficiale) cu obligatia locatarului de a lasa liber terenul de orice sarcini.

e) Sa permita proprietarului sa controleze periodic modul in care este folosit terenul inchiriat.

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

Art.13. In cazul in care locatarul doreste rezilierea contractului, va notifica in scris locatorul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile inainte, urmand ca preluarea terenului de catre locator 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 catre bugetul local achitate 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 CLAUCZE

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



Art. 18. Prezentul contract inceteaza de drept in urmatoarele cazuri:

- a) expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare -primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;
- b) la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;
- c) in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract.
- d) nerespectarea clauzelor prevazute in art. 5 si art. 8. din contract.

X RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art. 20. Forta majora, asa cum este acesta definita de lege, apara de raspundere pe oricare din parti, cu conditia notificarii in 15 (cincisprezece) zile de la producerea evenimentului.

XI. 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 un exemplar pentru locatar.

LOCATOR
VICEPRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU
CU ATRIBUTII DE PRIMAR
ILIE BURZU



Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietatii
Vizat pentru legalitate
Cons. Juridic- Borta Viorica

Director Executiv Adjunct
Ec. Cristina Bardasu

Compartiment Evidenta Contracte
Cristina Popa



LOCATAR

C.M. ZAHARIA SVETLANA GABRIELA

Guizharia Buthe
Chereb
Xp. 02.08.94
02.06.2016

OTA -Scurgerea apelor pluviale, in sistem inchis,
in coloana pluviala la canalizarea orasului

DE CIUL JUDETEAN DE CADASTRU
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE BACAU
Nr. inreg. 12810 data 03.06.2004

OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE BACAU
Nr. inreg. 12810 data 16.05.2004

(2,88x164+3,60x0,44)
BALCON - CONTRACT
DE INCHIRIERE
NR. 3660/14.04.2000
BALCON CU CORESPON-
DENT LA ETAJ (3,60x1,20)
AUTORIZ. NR. 380/13.05.99

Coup. Cad.
Teren mun. B.C.
Nu afect. rev.
12.04.2022

1. = 52,33mp. - conf. carte funciara anexa.
(fara schimbare de destinatie)
2. part. = 43,10 mp. - conf. carte funciara anexa
3. con. = 13,87 mp. - conf. carte funciara anexa

4. pre. - Cabinet stomatologic + farmacie

5. teren concesionat = 108,85mp - conf. contract de
concesionare nr. 10737/23.03.2004

6. Limita teren concesionat

Ac = 89,80mp
Au = 51,12 + 68,46 = 119,58 mp.
Ad = 161,39mp.
A podest = 7,96 mp.
Volumul = 769,45 mc
H.max. = + 3,10 m

Cota +/- 0,00 = 160,95
CTN = 160,00
CT = 160,10
P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 0,7

O Rampa + podest + trepte = 19,15mp in sistem de inchiriere de la
Primaria nr. B. Bacau

sem de proiectie X,Y STEREO '70
sem de referinta altimetric Z Marea Neagra

BIROU DE ARHITECTURA
arh. Mihaela Cornelia Sion
CF 2430914040010

Proiect EXTINDERE
CABINET STOMATOLOGIC + FARMACIE
Str. Prietenici, Bl. 10, Sc. B, Ap. 3, Parter, - Bacau
Beneficiar C.M.I. - Dr. Zaharia Svetlana Gabriela

nr. 15/2004
Faza: P.A.C.

	Numele	Semnatura	Scara
PROIECTANT	Arh. SION MIHAELA	<i>[Signature]</i>	1/500
PROIECT	Arh. SION MIHAELA	<i>[Signature]</i>	Mai 2004

PLAN DE SITUATIE

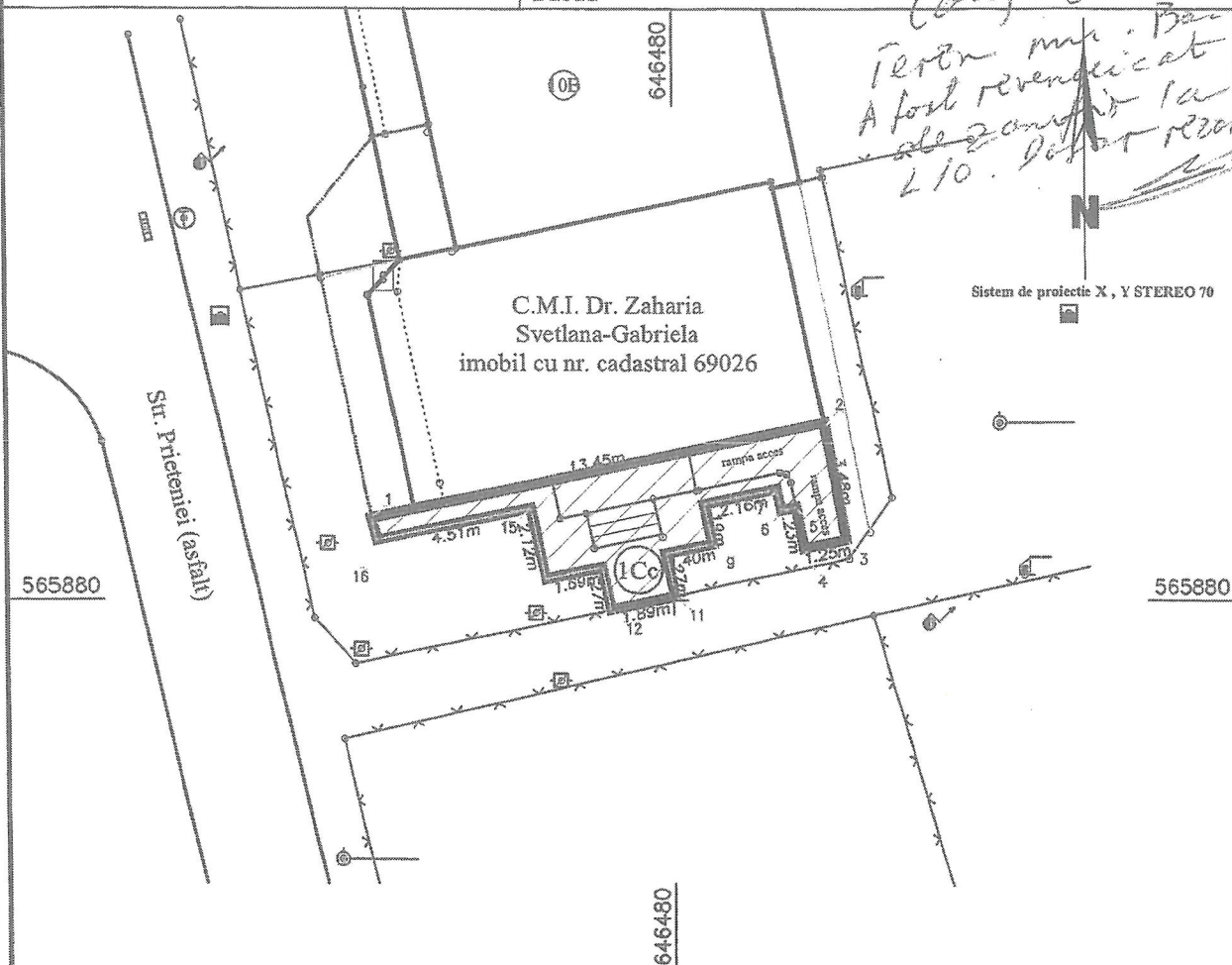
PLANSA:
A1

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90950	28	str. Prieteniei nr. 10, sc. B, mun. Bacau, jud. Bacau

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	28	teren neimprejmuit - aferent scarilor de acces si rampa - persoane cu handicap
Total		28	

Suprafata totala masurata a imobilului = 28 mp

Suprafata din act = 28 mp

Executant: S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.

Aut. RO-B-J nr.1689

Executant: Lucian DRAGOMIRESCU

Aut. RO-B-F nr.2454

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura
Lucian

Dragomirescu

Lucian Dragomirescu

ANCPI A, B, 2454

2024.02.12 16:08:59

+02'00'

Data: 12.02.2024

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului în sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Stelian Bodron

Digitally signed by Stelian Bodron
Date: 2024.02.22 17:28:55 +02'00'

565900

- proiectia la sol a balcoanelor
de la etajele superioare

10B

Sistem de proiectie X, Y STEREO ?

Str. Pieteniei (asfalt)

C.M.I. Dr. Zaharia
Svetlana-Gabriela
imobil cu nr. cadastral 69026

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1 = 28 m.p. - suprafata
propusa pentru inchiriere

Nr. Pct.	X [m]	y [m]
1	565882.404	646471.238
2	565885.204	646484.391
3	565881.781	646485.030
4	565881.529	646483.806
5	565882.731	646483.561
6	565882.643	646483.126
7	565883.270	646482.992
8	565882.820	646480.879
9	565881.657	646481.127
10	565881.364	646479.756
11	565880.123	646480.024
12	565879.724	646478.179
13	565880.970	646477.913
14	565880.618	646476.264
15	565882.695	646475.822
16	565881.748	646471.373

S.N.L.
Bacău - România

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

Serie SO B-J Nr. 575

R.C. GEOPUNT
EXPORT SRL

2149-0000

S. C. GEOPUNT EXPORT SRL
Societate cu capital integral de stat

ing. D.

Executivul de Certificat
POINT EXPERT S.R.L.
AUTORIZARE
Seriă RO-BC-F
GOMIRESCU
LUCIAN
DRAGOMIRESCU

565860



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69026 Bacău

Nr. cerere	32942
Ziua	05
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare	100186971569



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 25384
Nr. cadastral vechi: 9800

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str. PRIETENIEI, Nr. 10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69026	109	Construcția C1 înscrisă în CF 69026-C1; din CF hartie 108,85 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9498 / 26/04/2004		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU - DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 25384)	A1
33843 / 25/04/2016		
Act Administrativ nr. plan de amplasament și delimitare, din 25/04/2016 emis de OCPI Bacău;		
B2	se notează repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9498 / 26/04/2004		
Contract Concesiune nr. 10737, din 23/03/2004 emis de Consiliul Local Bacău;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) C.M.I. DR. ZAHARIA SVETLANA - GABRIELA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 25384)	A1



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

Pagina 1 din 3

Extrasele pot fi comandate online la adresa epay.ancpi.ro

Formatul versiunea 1.1

L. 2,

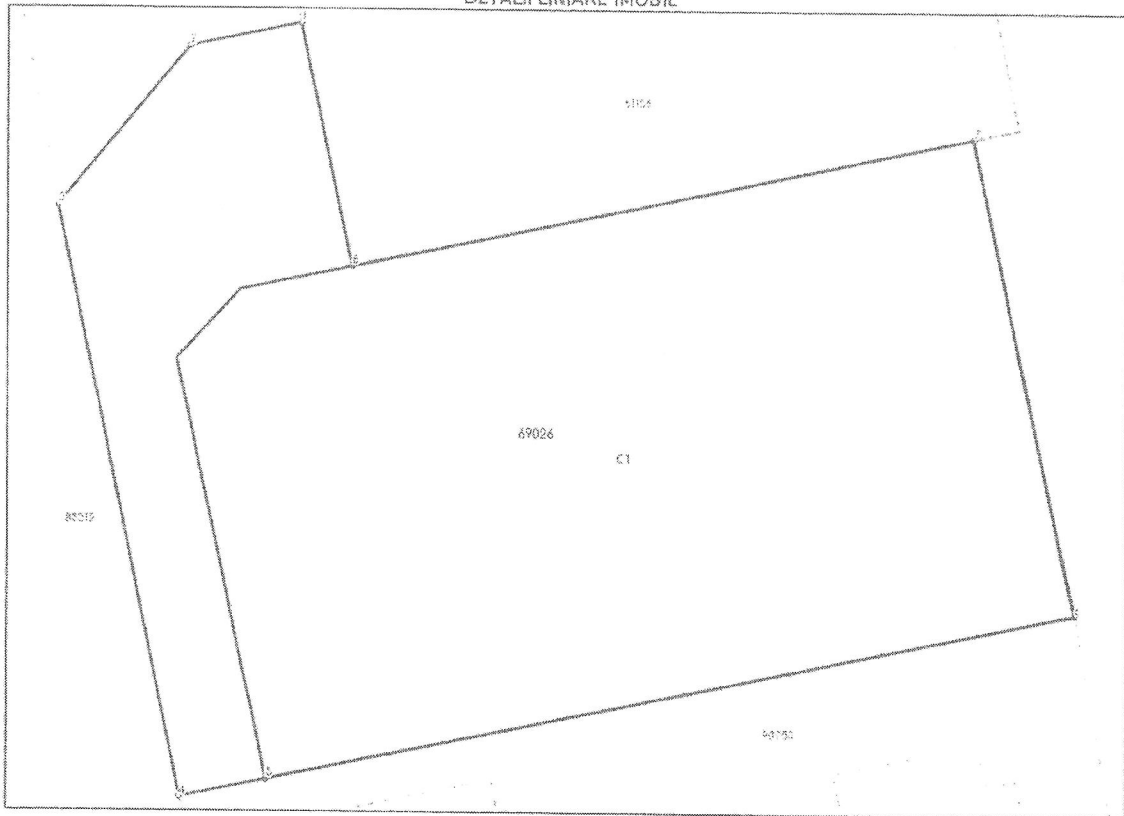
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69026	109	din CF hartie 108,85 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	109	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	1.669
2	3	3.053
3	4	8.969
4	5	1.292
5	6	12.155
6	7	7.201



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
7	8	9.341
8	1	3.671

** 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,

05/05/2025, 16:45

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Procedura de generare a documentului este disponibilă la epay.ancpi.ro

Procedura de generare a documentului este disponibilă la epay.ancpi.ro

44



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 90950 Bacău

Nr. cerere 11898
Ziua 13
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100164036666



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Prieteniei, Nr. 10, Sc. B, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	90950	28	teren neîmprejmuit; teren aferent scarilor de acces și rampa-persoane cu handicap

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11898 / 13/02/2024		
Act Administrativ nr. HCL nr.157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. adeverința nr.122033, din 07/02/2024 emis de MUNICIPIUL BACAU - DIRECTIA PATRIMONIULUI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11898 / 13/02/2024		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr.145306/7481, din 23/05/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. adeverința nr.123740, din 13/02/2024 emis de MUNICIPIUL BACAU - DIRECTIA PATRIMONIULUI;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE	A1
1) CMI ZAHARIA SVETLANA-GABRIELA, CIF:19547271		



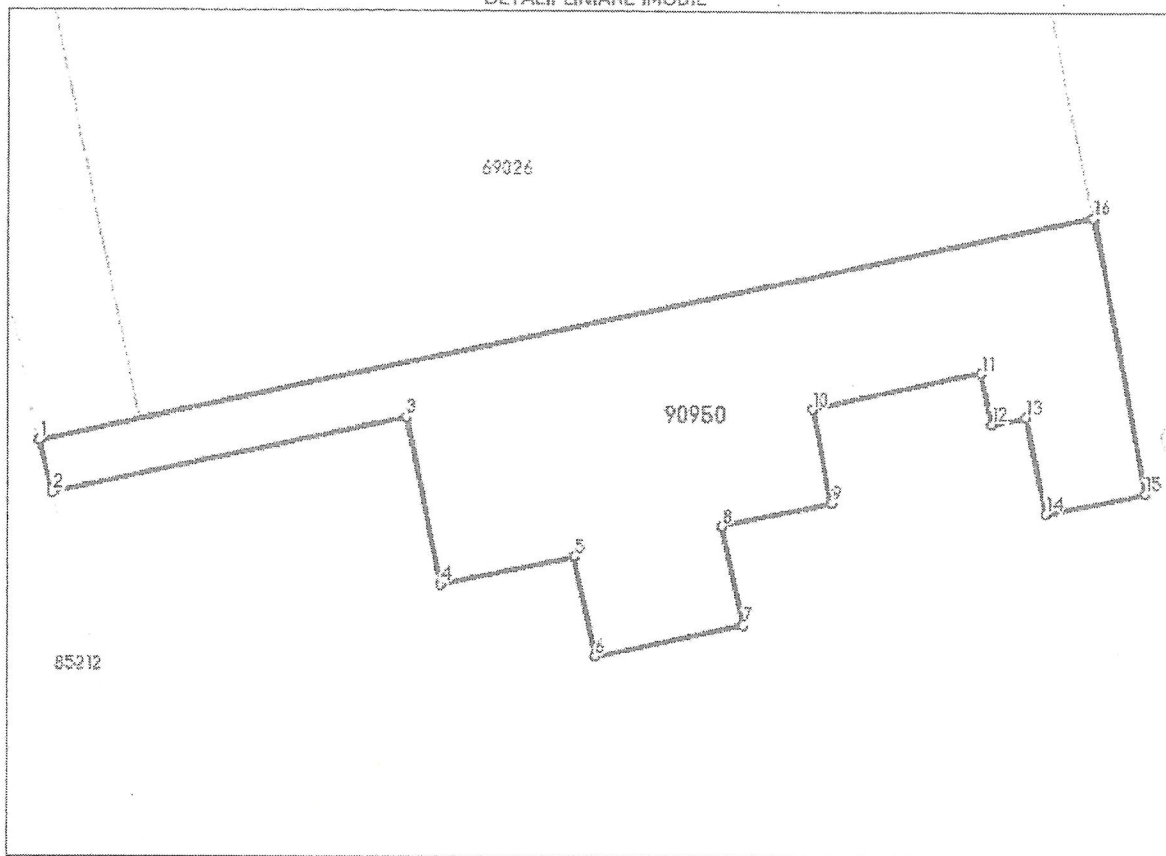
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90950	28	teren aferent scarilor de acces și rampa-persoane cu handicap

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra Vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	28	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.671
2	3	4.509
3	4	2.124
4	5	1.686
5	6	1.274
6	7	1.888

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	1.27
8	9	1.402
9	10	1.189
10	11	2.16
11	12	0.641
12	13	0.444
13	14	1.227
14	15	1.25
15	16	3.482
16	1	13.448

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.27508/13-02-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

05-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Zona SELGROS - Digu Barnat - ULTIMUL lot de casa

Nouăzeci metri pătrați

100.350 €
Bate palma la 225 RON/m² + simfonie de zori

Imobiliare.ro

Profilul Utilizatorului
PROMOTORI

0745318036
CEREAȘTEA

Trimite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

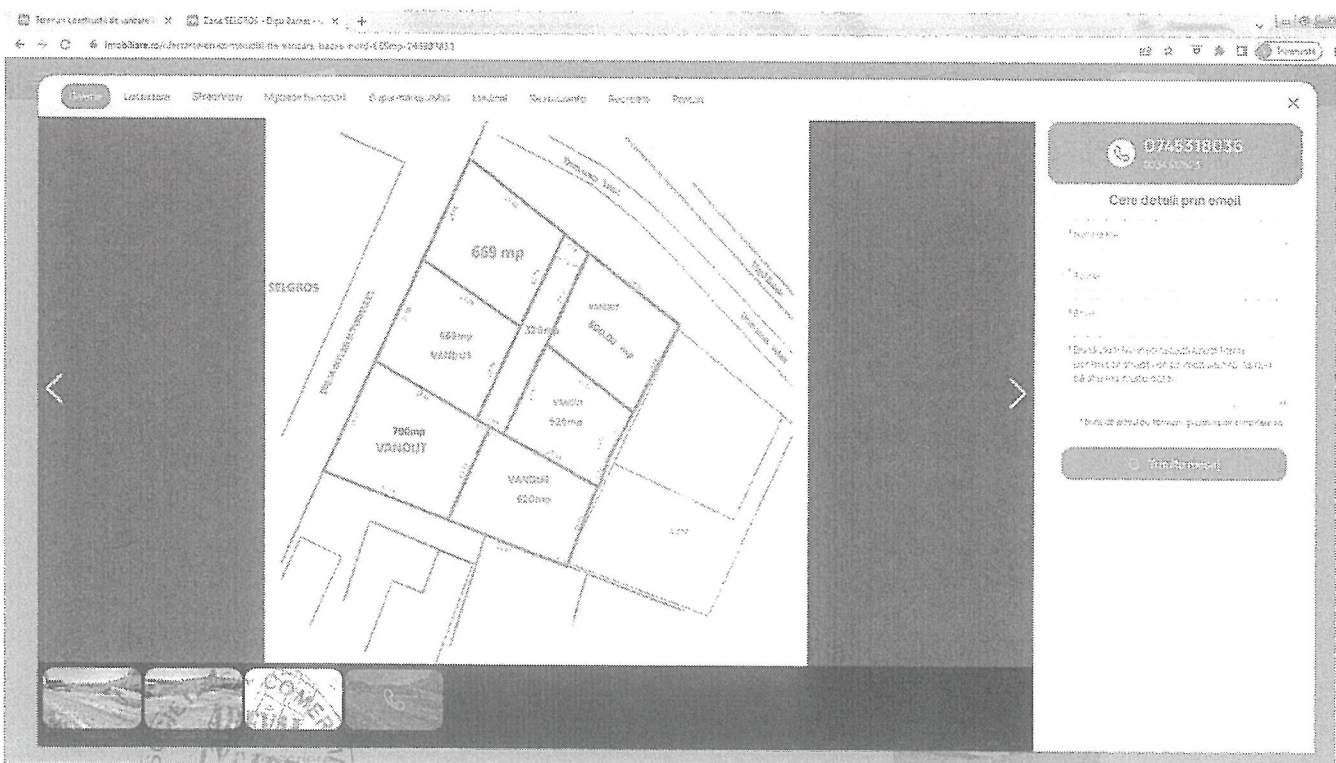
Facebook Twitter Messenger Email

Foto: Imobiliare.ro

Activează notificările pentru a fi curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere



EXPERT
S.R.L.
Bacău - România

48

COMPARABILE UTILIZATE

Teren cu construcții de vânzare - X Zona SELGROS - Digu Barnat - X

imobiliare.ro

Zona SELGROS - Digu Barnat - ULTIMUL lot de casa - 100.150 €

0745318036

Descriere

Teren intravilan situat în Bacău, județ Suceava, în zona Digu Barnat. Conform planului P.U.C. (2012) terenul de teren este destinat construcției de locuințe complementare.

Suprafața totală a terenului este de 669 mp, cu o deschidere frontală de 52 m. Din această suprafață a terenului 5 m este ocupată de șosea.

Acest teren este situat în zona intravilană, cu o deschidere de 27 m la preț de 100 €/mp.

Rețeaua de curent electric și gaze naturale sunt în zona proiectată.

Specificatii

ID agent	Actualizat în
100010048	11/03/2025

Suprafața teren	669 mp	Tip teren	Construcții
Calificare teren	Intravilan	Front strada	27 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilitate <td>Apă</td>	Apă
Amplasare strada <td>Asfaltată</td>	Asfaltată
Construcții <td>3%</td>	3%

Amplasare Google

Teren cu construcții de vânzare - X Zona SELGROS - Digu Barnat - X

imobiliare.ro

Zona SELGROS - Digu Barnat - ULTIMUL lot de casa - 100.350 €

0745318036

Descriere

Teren intravilan situat în Bacău, județ Suceava, în zona Digu Barnat. Conform planului P.U.C. (2012) terenul de teren este destinat construcției de locuințe complementare.

Suprafața totală a terenului este de 669 mp, cu o deschidere frontală de 52 m. Din această suprafață a terenului 5 m este ocupată de șosea.

Acest teren este situat în zona intravilană, cu o deschidere de 27 m la preț de 100 €/mp.

Rețeaua de curent electric și gaze naturale sunt în zona proiectată.

Specificatii

ID agent	Actualizat în
100010048	11/03/2025

Suprafața teren	669 mp	Tip teren	Construcții
Calificare teren	Intravilan	Front strada	27 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilitate <td>Apă</td>	Apă
Amplasare strada <td>Asfaltată</td>	Asfaltată
Construcții <td>3%</td>	3%

Amplasare Google



Calculator de credit ipotecar



storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Anunțuri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Căutări

[Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[Ava Imob >](#)

< Înapoi

[Distribuie](#) [Salvează](#)

Teren 380mp, zona Mioriței

95 000 €

250 €/m²

[Strada Mioriței, G. Bacovia, Bocalu, Bacau](#)

Mihaila - Agentia Ava Imob

Ava Imob

☎ 0743 774 770

Nume*

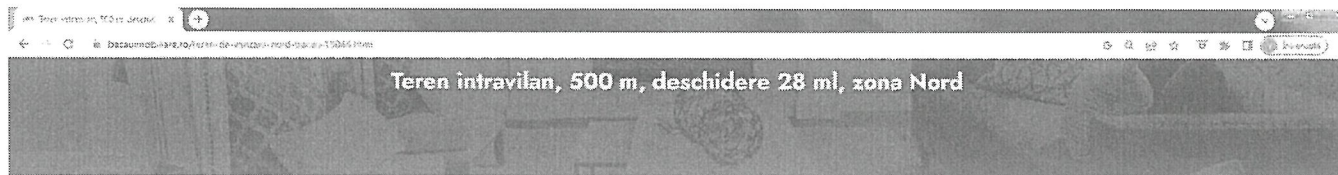
Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

[illegible]

COMPARABILE UTILIZATE



Adresa: Strada de vestire, Bacău, 660117, intravilan, 500 m, deschidere 28 ml, zona Nord

72.000 EUR

ID: 100004 Bacău, Nord

5 4 3 2 1



Diana Sandu

Trăiește în Bacău

072760000

072760000

Trăiește în Bacău, zona Nord

Contact

Adresa

Telefon

E-mail

Identificator de afiliație: ID: 100004

E-mail de afiliație

În scopul promovării activității noastre, ne rezervăm dreptul de a utiliza imaginile și textele publicate pe site-ul nostru în scopuri de marketing și publicitate.



Descriere teren

ANUNȚ DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN – ZONA NORD, BACĂU



Descriere teren

ANUNȚ DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN – ZONA NORD, BACĂU

Ofertă de vânzare a terenului intravilan situat în zona nord a orașului Bacău, cu o suprafață de 500 m² și o deschidere de 28 ml. Terenul este în posesia proprietății și este potrivit pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

Caracteristici principale:

- Suprafață totală: 500 m²
- Deschidere: 28 ml, teren în posesia proprietății și este potrivit pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.
- Locașul este în posesia proprietății și este potrivit pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.

Utilități disponibile:

- Apa, gaz, electricitate și canalizare – toate utilitățile sunt în posesia proprietății și sunt potrivite pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.

Avantaje:

- Posibilitatea de a construi o casă sau un alt tip de construcție în zona nord a orașului Bacău, unde se poate găsi o atmosferă plăcută și o locație potrivită pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.
- Deschidere generoasă (28 ml) și o suprafață generoasă (500 m²) care permite construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.
- Accesibilitate excelentă: Autostrada de acces, calea ferată, aeroportul și toate facilitățile necesare.

Preț:

- 72.000 euro
- Preț competitiv, deoarece terenul este în posesia proprietății și este potrivit pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.

De ce să alegi acest teren?

- Locația ideală: Terenul este în zona nord a orașului Bacău, unde se poate găsi o atmosferă plăcută și o locație potrivită pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.
- Locația de top: Terenul este în zona nord a orașului Bacău, unde se poate găsi o atmosferă plăcută și o locație potrivită pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.
- Confort și confortabilitate: Terenul este în posesia proprietății și este potrivit pentru construirea unei case sau a unui alt tip de construcție.

Contact:

Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru. Telefon: 072760000, E-mail: diana.sandu@adeval.ro, Adresa: Strada de vestire, Bacău, 660117, intravilan, 500 m, deschidere 28 ml, zona Nord.

Caracteristici teren

072760000

072760000

072760000

072760000

Caracteristici generale teren

Harta



FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

