



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 246 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 extindere apartament, situat în municipiul Bacău, Str. Călugăreni nr. 5, scara B, înscris în CF nr. 74023, identificat cu nr. cadastral 74023, în suprafață de 24 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 a terenului în suprafață de 24 mp, situat în str. Călugăreni nr. 5, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 215037 din data de 06.12.2024, a doamnei Vasluianu Carmen Mihaela;
- Contractul de partaj voluntar autentificat sub nr. 3534 din data 28 noiembrie 2018 la BIN Cristudor Elena;
- Contractul de concesiune nr. 21923/05.06.2006, modificat cu actul adițional nr. 179609/15.09.2022;
- 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. 57/20.05.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446 din 21.05.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 24 mp, situat în municipiul Bacău, str. Călugăreni nr. 5;
- Referatul nr.150617/03.06.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere apartament, situat în municipiul Bacău, str. Călugăreni nr. 5, scara B, în suprafață de 24 mp, înscris în CF nr. 74023, cu nr. cadastral 74023;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 152585/ 10.06.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 152587/1 din 10.06.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 152587/2 din 10.06.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 138/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 159/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 258/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), 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 24 mp, situat în municipiul Bacău, str. Călugăreni nr. 5, având CF nr. 74023, nr. cadastral 74023, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere apartament, aflat în proprietatea d-nei Vasluianu Carmen-Mihaela.

Art.2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 57 din 20.05.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 24 mp, situat în municipiul Bacău, str. Călugăreni nr. 5, având CF nr. 74023, nr. cadastral 74023, 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 **3.744,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătită 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.

Art.4. (1) La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare a terenului, cumpărătorul va prezenta la notarul public și certificatul fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local al Municipiului Bacău;

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI – NUCU CANDET**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 246 DIN 20.06.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 57 din 20.05.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 24 mp, situat în Municipiul Bacău, Str. Călugăreni nr. 5, având CF nr. 74023, nr. cadastral 74023, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA



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

ADV Nr. 57/ 20.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. CALUGARENI, NR. 5, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 74023**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

MAI 2025



4

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Calugareni, nr. 5, jud. Bacau, in suprafata de 24,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 75584/10.10.2022, avand nr. cadastral 74024. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Vasluianu Carmen-Mihaela, conform Contractului de concesionare nr. 21923/05.06.2006 si Act aditional nr. 179609/15.09.2022.

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

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 14.05.2025 + 20.05.2025. 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 evaluarii

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

$V_{\text{teren}} - 24.00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Calugareni, nr. 5, NC 74023} = 19.108,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 24.00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Calugareni, nr. 5, NC 74023} = 3.744,00 \text{ euro (156,00 euro/mp)}$

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 piața o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Calugăreni, nr. 5, în suprafața de 24,00 mp, având nr. cadastral 74023 și CF 74023, conform extras de carte funciara nr. cerere 75584/10.10.2022. Terenul se află în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 24,00 mp este concesionată de Municipiului Bacău către D-na Vasluianu Carmen-Mihaela, conform Contractului de concesionare nr. 21923/05.06.206 și act adițional nr. 179609/15.09.2022.

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

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente 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;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 75584/10.10.2022;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 85077/16.09.202;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 13143;
 - Contract de concesiune nr. 21923/05.06.2006 ;
 - Act adițional nr. 179609/15.09.2022.

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil 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 aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- 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 inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată 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 existenței 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 acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată 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 14.05.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.9.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;



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

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza planului de amplasament și delimitare a imobilului nr. cadastral vechi 13143 pus la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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



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

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

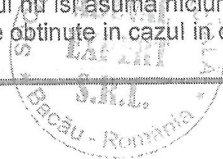
2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 140370/05.05.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Calugareni, nr. 5, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 75584/10.10.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 85077/16.09.202;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 13143;
- Contract de concesiune nr. 21923/05.06.2006 ;
- Act aditional nr. 179609/15.09.2022.

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



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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona periferică (zona nord) a orașului, în apropierea hipermarketului Selgros. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de periferică a orașului, construite. Zona de delimitare a subpieței este zona periferică a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Stefan cel Mare-Aprodu Purice-Mioritei.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 75584/10.10.2022, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 75584/10.10.2022, 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;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 75584/10.10.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 85077/16.09.202;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 13143;
- Contract de concesiune nr. 21923/05.06.2006 ;
- Act adițional nr. 179609/15.09.2022.

La data evaluării terenul este concesiunat către D-na Vasluianu Carmen-Mihaela.

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 periferică a orașului, în zona de nord în apropierea hipermarketului Selgros. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine agroalimentare și de uz casnic;
- spații prestări servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon infrumusetare, etc).

2.6. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 74023, CF 74023, cu categoria de folosință curți construite, în suprafață de 24,00 mp, amplasat în zona B a orașului Bacau, pe str. Calugareni, nr. 5, jud. Bacau.

Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Stefan cel Mare, str. Aprodu Purice;
- 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 referinta: zona B. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 24,00 mp, avand nr. cadastral 74023, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasat in Bacau, str. Calugareni, nr. 5 (in spatele blocului), fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere locuinta aflat in proprietatea D-nei Vasluianu Carmen-Mihaela, conform extras de carte funciara nr. cerere 75584/10.10.2022, a Contractului de concesiune nr. 21923/05.06.2006 si Actului aditional nr. 179609/15.09.2022. Proprietatea este amplasata in zona periferica a orasului, in apropierea hipermarketului Selgros, avand acces din str. Calugareni. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: parcare;
- la est: teren liber;
- la vest: acces scara bloc.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 24,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulata. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere locuinta". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Calugareni.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**3.1. Fapte curente**

Analiza pieței 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.

Politicele 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, subliniind 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;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit.

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

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



Evaluatorul, a studiat oferta de 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, zona Digu Barnat(in apropiere de Selgros)	periferica	Teren intravilan, suprafata 669 mp, acces la strada balastata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.080,00	100.350	150,00
2	Mun. Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, zona Mioritei, suprafata 380 mp, suprafata aproximativ regulata, teren plat, utilitati pe proprietate. Pe amplasament se afla o casa veche ce poate fi demolata.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	500,00	72.000,00	144,00
3	Mun. Bacau, zona Nord (Depoului), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 500 mp, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Acces la drum balastat.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	600,00	47.000,00	78,33
4	Mun.Bacau, str. Holtului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 1362 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.362,00	130.000,00	95,45
5	Mun.Bacau, str. General Eremia Grigorescu, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 993 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala	993,00	76.500,00	77,04
6	Mun.Bacau, str. Calea Romanului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 2000 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	2.000,00	160.000,00	80,00
7	Mun.Bacau, str. Calea Barladului, nr.98, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 450 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	450,00	29.250,00	65,00
8	Mun.Bacau, str. Viitorului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 2844 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	2.844,00	140.000,00	49,23
9	Mun.Bacau, zona Targ auto, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 90 mp, imprejmuit, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.	90,00	9.500,00	105,56

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 50,00 – 150,00 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.

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 minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a băncilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibilități investitori fiind circumspecti.

În analiza cererii de pe piața proprietăților 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).
- Dorința de achiziționare pentru terenuri rezidențiale amplasate în zona proprietății analizate, poate să vină din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investiții ulterioare în locuințe unifamiliale sau spații de servicii publice, așa cum prevede Certificatul de urbanism.

Actualmente, datorită condițiilor existente pe piața, condiții influențate de instabilitatea politică atât internă cât și internațională, scăderea semnificativă al indicilor pietelor bursiere, creșterea dobânzilor, creșterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietăți imobiliare este în stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenți.

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, suprafață, apropiere de utilități, forma, acces la proprietate, planeitate, restricții constructive, etc.

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

La data evaluării, cât și pe termen scurt, se poate considera că, 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 consideră 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 participantii 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 piață 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	nu
Rezidențială	da	da	da	da

Analizând datele de mai sus, ținând cont de cerințele celei mai bune utilizări, respectiv, utilizarea este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar, generând rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății este de spațiu rezidențial.

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare**Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei**

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, szona 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, 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, zona Nord (Depoului), 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 144,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabil2 a fost ajustata negativ cu un procent de 20% fiind amplasata superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 2 a fost ajustat pozitiv cu un procent de 5%, acesta fiind inferioare 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 la vanzare cu o casa batraneasca, aceasta a fost ajustata negativ cu 150 euro/mp, reprezentand valoare constructiei.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare neta si bruta si are cel mai mic nr. de ajustari.
Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

$$\begin{aligned} V_{\text{teren}} - 24,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Calugareni, nr. 5, NC 74023} &= \mathbf{19.108,00 \text{ lei, respectiv}} \\ V_{\text{teren}} - 24,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Calugareni, nr. 5, NC 74023} &= \mathbf{3.744,00 \text{ euro (156,00 euro/mp)}} \end{aligned}$$

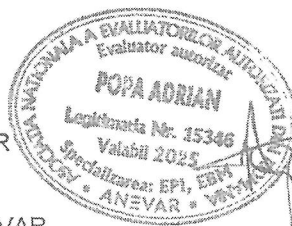
Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- 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 parțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Calugareni, nr. 5, jud. Bacau, nr. cadastral 74023	24.00	19,108.00	3,744.00	156.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. CALUGARENI, NR. 5, JUD. BACAU, N.C. 74023, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Calugareni, nr. 5, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Selgros, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Nord (Depoului), jud. Bacau
Numar cadastral	74023			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		100,350.00	95,000.00	72,000.00
Pret ofertat (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. Calugareni, nr. 5, jud. Bacau	similar	mai bun	similar
Ajustare (%)		0.00%	-20.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-45.00	0.00
Suprafata teren (mp)	24.00	669.00	380.00	500.00
Ajustare		-10.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-13.50	-11.25	-12.96
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	regulata	regulata	aprox.regulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	11.25	0.00
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		27.00	-68.68	25.92
Ajustare totala neta		27.00	-68.68	25.92
Ajustare totala bruta		54.00	91.18	51.84
Numar ajustari		3	4	3
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.360	0.365	0.360
PRET AJUSTAT		162.00	156.32	155.52
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			156.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 74023, S = 24 MP			19,108.00 lei	3,744.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR**

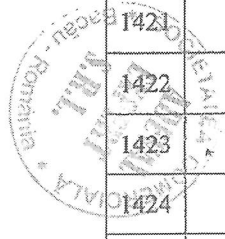


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, the Secretary of the Municipality of Bacău.

N.O.P., I.D./T.O./Ex./I.Ds.I-A2





1420	0	Teren concesionat	S=12,9mp, str. Banca Națională, nr.25 destinația: comerț	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1421	0	Teren concesionat	S=9mp, str. E.C. Pinte, nr.2 destinația: cotă în locuință	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1422	0	Teren concesionat	S=108mp, str. Ștefan cel Mare, nr.1-3 destinația: ext.sp.comercial	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1423	0	Teren concesionat	S=15,51mp, str. Nordului, nr.2 destinația: ext.cab.medical	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1424	0	Teren concesionat	S=35mp, str. Ardealului, nr.22 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1425	0	Teren concesionat	S=17,58mp, str. Prieteniei, nr.3 destinația: ext.salon înfrum.	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1426	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bârnat destinația: garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1427	0	Teren concesionat	S=9mp, str. E.C. Pinte, nr.2 destinația: cotă ind.locuință	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1428	0	Teren concesionat	S=24mp, str. Călugăreni, nr.5 destinația: ext.locuință	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1429	0	Teren concesionat	S=23,13mp, str. Carpați, nr.10 destinația: garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1430	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str. Electricienilor, Nr.3-5 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1431	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bicăz, nr.13 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1432	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Victor Babeș, nr.27-29 destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1433	0	Teren concesionat	S=16,1mp, str. Mărășești, nr.100 destinația: balcon+acces	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1434	0	Teren concesionat	S=25mp, str. L.Pătrășcanu, nr.2 destinația: ext.sp.com	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1435	0	Teren concesionat	S=35,86mp, str. Mioriței, nr.88 destinația: cabinet medical	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 21.923 DIN 5.06 2006

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

DL. DIACONU EUSEBIU-IANCU, cu domiciliul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, STR. ALECU RUSSO, BL. 33, SC. A, AP. 23, posesorul C.I. seria X.C., nr. 395395, C.N.P. 810316046223 in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 13 (1) si 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, ale Legii nr. 219/1998 si ale Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 103 din 28.04.2006, 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 24,00 m.p. situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. CALUGARENI, NR. 5, SC. B, AP. 1.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru EXTINDEREA LOCUINTEI, 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 5.06, 2006.

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 401,76 (patrusuteunu + 76 bani) lei RON/an, reprezentand taxa anuala de concesionare.

Art. 6 - Taxa de concesionare se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau, 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 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, 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 5.09, 2006), garantia de concesionare in valoare de 401,76 lei RON (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal 2006 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita 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 1.010 lei RON/m.p.

Art. 18 - In termen de 12 luni de la acordarea concesiunii, concesionarul are obligatia de a depune documentatia in vederea obtinerii autorizatiei de construire si sa inceapa executia lucrarilor la obiectivul de investitii. In cazul nerespectarii acestei obligatii, concesiunea se retrage si contractul de concesionare se reziliaza din vina concesionarului.

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 si 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 CLAUCZE

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. CALUGARENI, NR. 5, cu suprafata de 24,00 m.p., s-a incheiat astazi 2006, 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,

ROMEO STAVARACHE

ARHITECT SEF, SILVIAN CORTEZ,
DIRECTIA DE PATRIMONIUL
DIRECTOR,
SERV. CONTRACTE - PENTRU EVIDENTA
SI INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA
VIZAT JURIDIC,
INTOCMIT, IONICA MIRELA

CONCESIONAR,

DL. DIACONU EUSEBIU -
IANCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017



NR. 179609 DIN 15.09. 2022

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr. 21923 din 05.06.2006

Incheiat între MUNICIPIUL BACAU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU – PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

DL. DIACONU EUSEBIU-IANCU, cu domiciliul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, Str. Alecu Russo, nr. 33, sc. A, ap. 23, C.N.P. 1810316046223, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Având în vedere cererea D-NEI VASLUIANU CARMEN-MIHAELA, înregistrată la primăria municipiului Bacău sub nr. 171786 din 23.08.2022, și Contractul de Partaj Voluntar autentificat sub nr. 3534/28.11.2018 la Biroul Individual Notarial Cristudor Elena, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. CAP. I, alin. (2) – PARTILE CONTRACTANTE din Contractul de Concesiune nr. 21923/05.06.2006, se modifica și va avea următorul conținut:

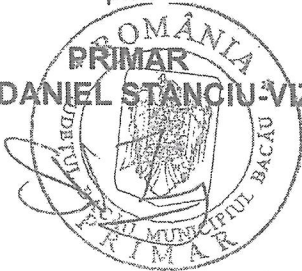
“D-NA VASLUIANU CARMEN-MIHAELA cu domiciliul în județul Bacău, municipiul Bacău, str. Calugareni, nr. 5, sc. B, ap. 1, identificată cu C.I. seria Z.C., nr. 461311, C.N.P. 2830612046213, în calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.”

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 21923 din 05.06.2006, sunt și rămân în vigoare.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU**

prin

LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU



CONCESIONAR,

VASLUIANU CARMEN-MIHAELA

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX., EC. TIBERIU CIOBANU
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL,
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA,
COMP. EXPLOATARE FOND LOCATIV SI
GESTIONARE SPATII/TERENURI SI ALTE BUNURI,
INTOCMIT, IONICA MIRELA



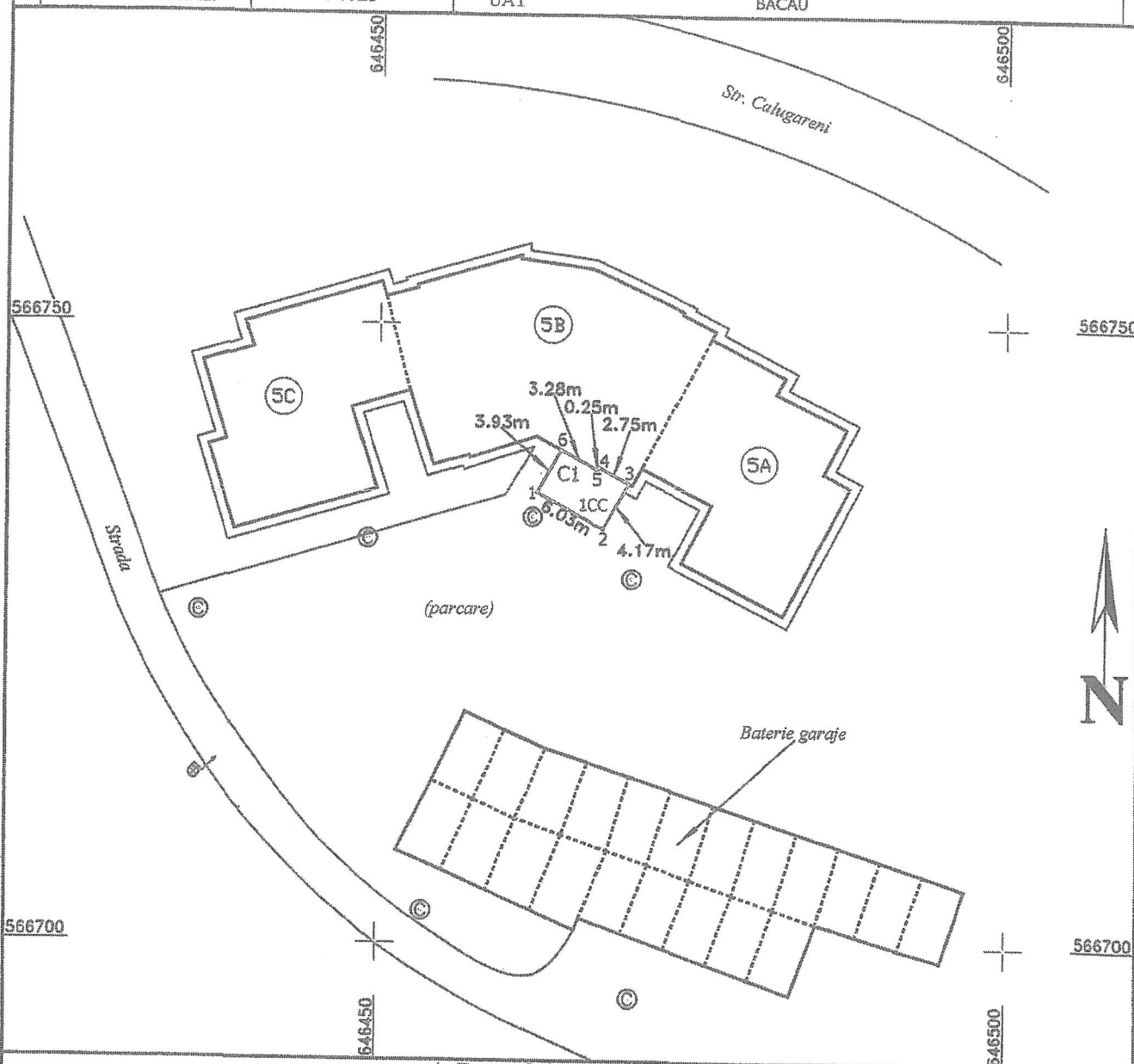
e-mail: contact@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA 1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
13143	24	Bacau, str. Calugareni, nr. 5, sc. B, ap. 1, jud. Bacau
Cartea Funciara nr.	UAT	BACAU
74023		



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	24	Teren proprietar Municipiul Bacau - concedent si Diaconu Eusebiu-Iancu - concesionar
TOTAL		24	

B. Date referitoare la constructii

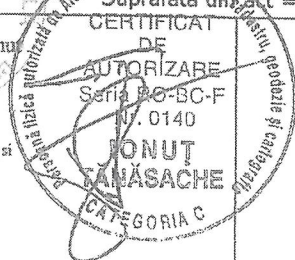
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	24	Balcon (P) edificat in anul 2019 - S constr. desf. = 24 mp
TOTAL		24	

Suprafata totala masurata a imobilului = 24 mp
Suprafata din act = 24 mp

Executant: Tanasache Ionuț

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

Semnatura si stampila
Data: .10.2019



Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea maramului cadastral

Semnatura si parafa

85766/2019
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume GHISCIU NICOLETA
Data 10.10.2019

Stampila BCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74023 Bacău

Nr. cerere	75584
Ziua	10
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119836452



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:37303
Nr. cadastral vechi:13143

Adresa: Loc. Bacau, Str Călugăreni, Nr. 5, Jud. Bacau, sc B ap.1

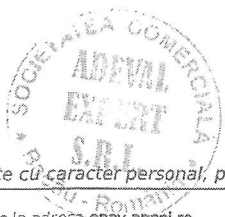
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74023	24	Constructia C1 inscrista in CF 74023-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13804 / 20/04/2007		
Adeverinta nr. 12233/2007 emis de PRIMARIA BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU-DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 37303)	A1
85766 / 16/10/2019		
Act Administrativ nr. PAD, din 16/10/2019 emis de IONUT TANASACHE PFA;		
B2	se notează repoziționarea Imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13804 / 20/04/2007		
Contract De Concesiune nr. 21923/2006;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 2) VASLUIANU CARMEN - MIHAELA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 37303)	A1 / C.2
75584 / 10/10/2022		
Act Administrativ nr. Act aditional nr. 179609, din 15/09/2022 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C2	se noteaza actul aditional la contractul de concesiune nr. 21923/05.06.2006, privind concesiionarul actual al imobilului	A1



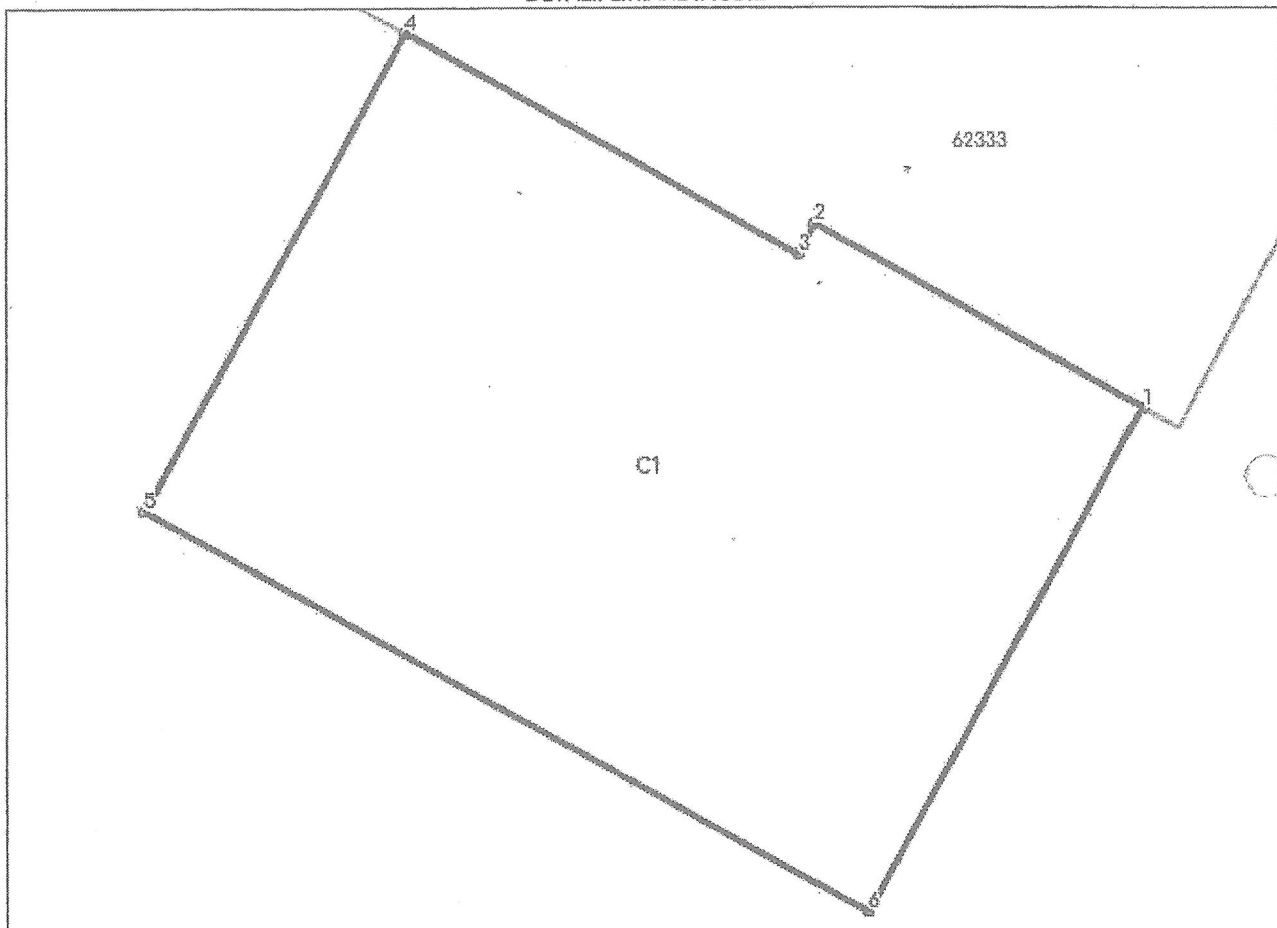
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74023	24	

* 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	24	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.746
2	3	0.251
3	4	3.285
4	5	3.93
5	6	6.03
6	1	4.175



** 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 75 RON, -Chitanța internă nr.2021013406/10-10-2022 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,
12-10-2022

Data eliberării,
12-10-2022

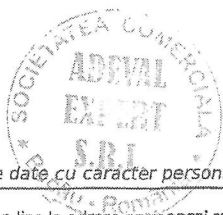
Asistent Registrator,
LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

(parafa și semnătură)

Nume și prenume
ALEXANDRESCU LILIANA
ASISTENT ÎN ÎNCALCĂ
REGISTRATOR

Referent,

O.C.P.I. BACĂU
B.C.P.I. BACĂU
MOGOS VICTORIA
(parafa și semnătură)
CONSILIER





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74023-C1 Bacău

Nr. cerere	85077
Ziua	16
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176930824



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	74023-C1	Loc. Bacău, Str CALUGARENI, Nr. 5, Jud. Bacău, sc B ap.1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Balcon (P) edificat in anul 2019 - S constr. desf. = 24 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99266 / 03/12/2019		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar aut. sub nr. 3534, din 28/11/2019 emis de BIN Cristodor Elena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
2) VASLUIANU CARMEN - MIHAELA		

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	74023-C1	construcții anexa	24	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 24 mp; S. construită desfasurată: 24 mp; Balcon (P) edificat în anul 2019 - S constr. desf. = 24 mp.

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

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

Data și ora generării,

16/09/2024, 10:56



COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro

Zona SELGROS - Digu Barnat - ULTIMUL lot de casa

Noua linie de circulație

100.350 €

Rate de la 2.279 RON/lună

Florin Dudaș
Agent de vânzare
PROVOCARE

0745318036

Trimiteti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

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

Descriere

imobiliare.ro

Zona SELGROS - Digu Barnat

0745318036

Cere detalii prin email

Trimiteti mesaj

SELGROS

669 mp

663 mp VANDUT

522 mp

520-00 mp

750 mp VANDUT

520 mp

520 mp

S.R.L.
Pacău - România

COMPARABILE FOLOSITE

Terenuri construite de vânzare X Zona SELOROS - Digu Barnat X

imobiliare.ro

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

0745318036

Descriere

Terenul este situat în Băceu, între Celgro și Banca Cătălea de pe rd. Digu Barnat. Construcție nouă P+G (2012) înlocuiește o altă construcție pe același teren, în funcție de funcțiunile complementare.

Suprafața totală a terenului este de 4.569 mp, cu o deschidere totală de 92 m. Din această suprafață, 27 m sunt ocupate de construcție.

Amplasamentul este foarte bun, cu o deschidere de 27 m și o suprafață de 150.000 mp.

Rețeaua de curent electric și gaze naturale sunt în limita proprietății.

Specificații

ID anunt	K092.13046	Actualizat în	11.03.2025
Suprafață teren	669 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intervilan	Front strada	27 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilitate	Apă
Amplasare strada	Asfaltată
Construcție	3%

Col Mat Bun Pret Chevenea

Amplasament foarte bun, în limita proprietății.

Anunț de Google

Imobiliare.ro

Terenuri construite de vânzare X Zona SELOROS - Digu Barnat X

imobiliare.ro

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

0745318036

Descriere

Terenul este situat în Băceu, între Celgro și Banca Cătălea de pe rd. Digu Barnat. Construcție nouă P+G (2012) înlocuiește o altă construcție pe același teren, în funcție de funcțiunile complementare.

Suprafața totală a terenului este de 4.569 mp, cu o deschidere totală de 92 m. Din această suprafață, 27 m sunt ocupate de construcție.

Amplasamentul este foarte bun, cu o deschidere de 27 m și o suprafață de 150.000 mp.

Rețeaua de curent electric și gaze naturale sunt în limita proprietății.

Specificații

ID anunt	K092.13046	Actualizat în	11.03.2025
Suprafață teren	669 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intervilan	Front strada	27 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

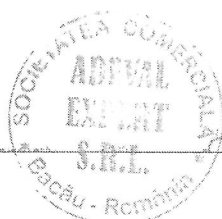
Destinație	Agricol
Utilitate	Apă
Amplasare strada	Asfaltată
Construcție	3%

Col Mat Bun Pret Chevenea

Amplasament foarte bun, în limita proprietății.

Anunț de Google

Imobiliare.ro



Calculator de credit ipotecar



storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansamblu de rezidențiale ▾ Comerț ▾ Index Cartiere

[Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

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

Teren 380mp, zona Mioritel
95 000 €
250 €/m²
[Strada Mioritel, G. Bacovia, Bacau, Bacau](#)

Mihaila - Agentia Ava Imob
Ava Imob
☎ 0743 774 770

Nume*

E-mail*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

[illegible]

49

COMPARABILE FOLOSITE

[illegible][illegible]

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

