



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 247 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 spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 31, în suprafață de 11 mp, înscris în CF nr. 91688 cu nr. cadastral 91688

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:

- Cererile de cumpărare formulate de d-na Zavorodnic Gabriela Iuliana a terenului în suprafață de 11 mp, situat în str. 9 Mai nr. 31, înregistrate la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 187637/10.10.2023 și nr. 114935/18.02.2025;
- Contractul de concesiune nr. 18777 din 25.05.1998 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și dl Petru Plăcintă;
- Contractul de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14 iulie 2023, unde la art. 1, lit. c), în care se transmite dreptul de proprietate asupra extinderii spațiului comercial din str. 9 Mai nr. 31 și a dreptului de concesiune asupra terenului aferent extinderii, în suprafață de 11 mp, concesiunat conform Contractului de concesiune nr. 18777/1998 către Zavorodnic Gabriela Iuliana;
- Extrasul de carte funciară CF nr.91688 a terenului în suprafață de 11 mp, proprietar Municipiul Bacău, domeniul privat;
- Procesul - verbal nr. 139276 din 29.04.2025 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. 60 din 20.05.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu procesul - verbal de predare nr. 146446/21.05.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 31;
- Referatul nr. 150516/03.06.2025, 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 spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 31, în suprafață de 11 mp, înscris în CF nr. 91688 cu nr. cadastral 91688;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 152745/ 10.06.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 152746/1 din 10.06.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 152746/2 din 10.06.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 139/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 160/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 259/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1) și 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, unde la poziția nr. 1869 este înscris terenul în suprafață de 11 mp situat în str. 9 Mai nr. 31;

- 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 31, având CF nr. 91688, nr. cadastral 91688, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei ZAVORODNIC GABRIELA-IULIANA.

Art.2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 60 din 20.05.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446/21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 31, având CF nr. 91688, nr. cadastral 91688, 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 **3.630,00 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.

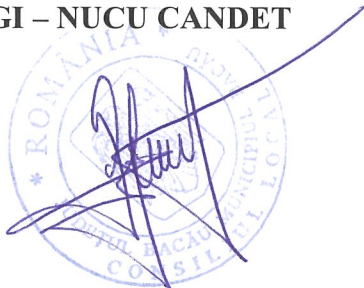
Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică.

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

RAPORTUL de EVALUARE
nr.60 din 20.05.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 146446/21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11 mp, situat în Municipiul Bacău, Str. 9 mai nr. 31, având CF nr. 91688, nr. cadastral 91688, 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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CANDET



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



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

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

ADV Nr. 60/ 20.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. 9 MAI, NR. 31, SC. B, PARTER,
JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 91688**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter, jud. Bacau, în suprafața de 11,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere. 6267/28.01.2025, având nr. cadastral 91688. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat către D-na Zavorodnic Gabriela-Iuliana, conform Contractului de concesiune nr. 18777/25.05.1988 și a Contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14.07.2023.

Evaluarea s-a realizat la data de 14.05.2025 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.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 14.05.2025 + 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 proprietății imobiliare 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.

Rezultatul evaluării

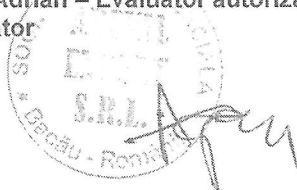
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 14.05.2025 este :

V_{teren} – 11,00 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter NC 91688 = 18.590,00 lei, respectiv
V_{teren} – 11,00 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter NC 91688 = 3.630,00 euro (330,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 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 EVALUARII**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter, în suprafața de 11,00 mp, având nr. cadastral 91688 și CF 91688, conform extras de carte funciara nr. cerere 6267/28.01.2025. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 11,00 mp este concesionată de Municipiului Bacau către D-na Zavorodnic Gabriela-Iuliana, conform Contractului de concesionare nr. 18777/25.05.1998 și a Contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14.07.2023.

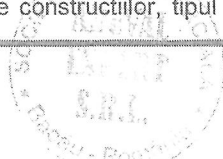
Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

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



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

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

Valoarea a fost estimată în moneda „Lei”.

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 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 fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 6267/28.01.2025;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91688;
 - Contract de concesiune nr. 18777/25.05.1998 ;
 - Contract de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14.07.2023.

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

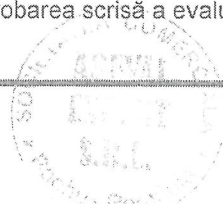
Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- 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 si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reînnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin 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 in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 14.05.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.9.2. Conditii limitative

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



- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost facute alte mențiuni;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la 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 91688 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. Bacau. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

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

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

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

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. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter, 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 6267/28.01.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91688;
- Contract de concesiune nr. 18777/25.05.1998 ;
- Contract de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14.07.2023.

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, tranzacționabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona A, pe str. 9 Mai, nr. 31, sc. B. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv în imediata vecinătate a Parcului Catedralei și a Colegiului Gheorghe Vranceanu.

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 6267/28.01.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 6267/28.01.2025, 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 6267/28.01.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91688;
- Contract de concesiune nr. 18777/25.05.1998 ;
- Contract de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14.07.2023.

La data evaluării terenul este concesiunat către D-na Zavorodnic Gabriela-Iuliana.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, în imediata vecinătate a Parcului Catedralei și a Colegiului Gheorghe Vranceanu. 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, pizzerii, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. 9 Mai fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine agroalimentare și de uz casnic;
- spații prestări servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon 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. 91688, CF 91688, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 11,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, str. Lucretiu Patrascanu;
- Calitatea rețelei de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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

Harta



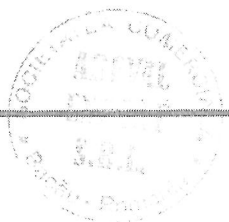
2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 11,00 mp, avand nr. cadastral 91688, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere Spatiu comercial aflat in proprietatea D-nei Zavorodnic Gabriela-Iuliana, conform extras de carte funciara nr. cerere 6267/28.01.2025, a Contractului de concesiune nr. 18777/25.05.1998 si Contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 1490/14.07.2023. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in imediata vecinatate a Parcului Catedralei si a Colegiului Gheorghe Vranceanu, la intersectia strazilor 9 Mai cu Lucretiu Patrascanu, avand acces direct din str. 9 Mai. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: scara acces bloc locuinte;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: str. 9 Mai;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 11,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. 9 Mai.



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.

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

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

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine. Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, 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 **vanzare**, 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 caror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului 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, planitatea 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 imobiliară	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, Bdul Unirii (zona pod raul Bistrita), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 800 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800,00	200.000,00	250,00
2	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37
3	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
4	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala	335,00	100.000,00	298,51
5	Mun.Bacau, str. Alecu Russo, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces facil, suprafata regulata, teren in panta, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	40.500,00	150,00
6	Mun.Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61
7	Mun.Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
8	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	99.000,00	366,67
9	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 700,00 mp, acces dublu la strazi secundare, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700,00	210.000,00	300,00
10	Mun.Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 423,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	423,00	92.000,00	217,49
11	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11

12	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 249,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	249,00	62.250,00	250,00
----	---	----------	--	--------	-----------	--------

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

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

Concluzii:

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

3.3. Analiza cererii

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

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

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

In analiza cererii de pe piata proprietatilor imobiliare, sunt importanti urmasorii factori:

- populatia din aria de piata;
- marimea si numarul familiilor, rata de crestere/descrestere in formarea familiilor, structura si distributia lor pe varste;
- nivelul veniturilor si salariilor;
- tipologia locurilor de munca si rata somajului;
- raportul intre spatiile ocupate de proprietari si cele ocupate de chiriasi;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, conditiile de creditare (dobanzi, raportul credit/valoare, comisioane si taxe, disponibilitatea asigurarilor);
- planul de urbanism si directiile de dezvoltare urbanistica;
- factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare si barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale si a administratiei;
- disponibilitatea facilitatilor si serviciilor (instituii de cultura, instituii de invatamant si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.



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

3.4. Echilibrul pietei

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

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piata proprietatii imobiliare analizate, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.

La data evaluarii, cat si pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect, este caracterizata astfel:

- Piata activa: **Nu** - este caracterizata de o cerere redusa, si o crestere a preturilor.
- Piata in declin: **Da** - Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor. La momentul actual, se constata ca, desi exista o cerere redusa si o oferta superioara, preturile terenurilor se mentin sau chiar continua sa creasca.
- Piata a cumparatorului: **Da** - O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)
- Piata a vanzatorului: **Nu** - O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta.

In concluzie, analizand motivele enuntate anterior, la data evaluarii, cat si pe termen scurt, evaluatorul considera ca exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

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 definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile 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 analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nua	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietății imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparației

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 proprietății imobiliare aflată în patrimoniul Municipiului Bacău au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Banca Natională, în spate la farmacia Elvaruj, în suprafața de 576,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilizată în zona, este la vânzare la data evaluării cu 298,61 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Slanicului, în spate la fostul Bancorex, în suprafața de 270,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilizată în zona, este la vânzare la data evaluării cu 366,67 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Oituz, în suprafața de 806,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilizată în zona, este la vânzare la data evaluării cu 310,17 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

1. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-au ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea terenurilor influențează valoarea proprietății, astfel comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+15% fiind amplasate inferior față de subiect;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
4. Utilitățile influențează valoarea proprietății. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influențează valoarea proprietății. Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. În funcție de acces, comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. Desfasurarea calculului și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

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

V_{teren} – 11.00 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter NC 91688 = 18.590,00 lei, respectiv
V_{teren} – 11.00 mp - Bacau, str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter NC 91688 = 3.630,00 euro (330,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

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

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de 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 certifică 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. 9 Mai, nr.31, jud. Bacau, nr. cadastral 91688	11.00	18,590.00	3,630.00	330.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. 9 MAI, NR.31, JUD. BACAU, N.C. 91688, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. 9 Mai, nr.31, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Slanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	91688			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		172,000.00	99,000.00	250,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		298.61	366.67	310.17
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.88	-36.67	-31.02
Pret ajustat (euro)		268.75	330.00	279.16
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		268.75	330.00	279.16
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. 9 Mai, nr.31, jud. Bacau	mai slab	similar	mai slab
Ajustare (%)		5.00%	0.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	0.00	41.87
Suprafata teren (mp)	11.00	576.00	270.00	806.00
Ajustare		-7.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-18.81	-16.50	-27.92
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	16.50	13.96
Forma terenului	regulata	neregulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces facil	mai slab	similar	mai slab
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	0.00	27.92
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		61.81	0.00	55.83
Ajustare totala nota		61.81	0.00	55.83
Ajustare totala bruta		99.44	33.00	111.66
Numar ajustari		5	2	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.333	0.090	0.360
PRET AJUSTAT		330.56	330.00	334.99
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			330.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 91688, S = 11 MP			18,590.00 lei	3,630.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

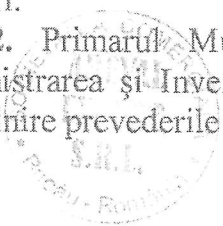
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

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

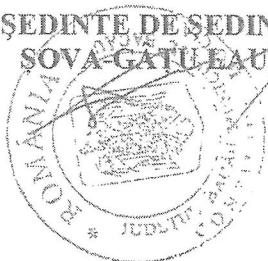


CONFIRMAT
ORIGINAL
[Signature]

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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



CONFIRMAT
ORIGINALUL

1862	0	Teren concesionat	S=11,04mp, str. Nufărului, nr.4 Destinația: ext. locuință	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1863	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Veniamin Costache, nr.4 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1864	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str. L. Tăutu, nr.10-12, inters.22 Decembrie destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1865	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str. L. Tăutu, nr.10-12, inters.22 Decembrie destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1866	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bânat destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1867	0	Teren concesionat	S=3,37mp, str. Aleea Parcului, nr.18 destinația: balcon	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1868	0	Teren concesionat	S=5,7mp, str. Ștefan cel Mare, nr.36 destinația: ext. locuință	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1869	0	Teren concesionat	S=11mp, str. 9 Mai, nr.31 destinația: ext. sp.com.	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1870	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov, nr.7-9 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1871	0	Teren concesionat	S=16,2mp, str. Energiei, nr.39 destinația: ext. sediu firmă	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1872	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str. L. Tăutu, nr.10-12, inters.22 Decembrie destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1873	0	Teren concesionat	S=11mp, str. Mărășești, nr.171 destinația: ext. sp.depozitare	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1874	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bicăz, nr.13 destinația: garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1875	0	Teren concesionat	S=28mp, str. Iosif Cocea, nr.10-12 destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1876	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov 9-11 destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1877			S=10,26mp, str. Mihai Viteazu, nr.14		1	Domeniul privat al

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între ~~AUTORITATEA EXECUTIVA A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI~~
BACĂU, reprezentată prin AL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR ȘI AL.
PASCAM FLORIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE,
în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și
A. PLĂCINTĂ PETRU, în calitate de
PERSOANA FIZICĂ, cu sediul (domiciliul) în Bacău, str. _____
ECATERINA VARGA, nr. 2327, reprezentată prin _____
pe de altă parte, în calitate de
CONCESIONAR,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 69 din 11.05.1998 a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în
concesiune a terenului în suprafață de 11,00 m.p., situat în Bacău, str. 9 MAI
nr. 31.

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar, pentru EXTINDEREA
SPATIU COMERCIAL PE TERENUL AFLAT ÎN IMEDIATA
VECINĂTATE A PROPRIETĂȚII CONCESIONARULUI.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

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

Art. 4 - Concedentul va comunica în scris concedentului cu 2 (doi) ani
înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere.

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

Dacă înțelege să uzeze de acest drept, concesionarul va anunța concedentul în scris, în decursul celui de-al 24 (douăzeci și patru)-lea an al concesiunii.

În al 25 (douăzeci și cinci)-lea an al concesiunii, părțile vor negocia numai durata de prelungire a contractului, restul termenilor contractuali neputând fi modificați decât cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Prețul concesiunii este de 9.625.000 (nouă mii șase sute douăzeci și cinci mii) lei, sumă ce va fi achitată în 25 (douăzeci și cinci) ani, adică 385.000 (treisute optzeci și cinci mii) lei anual, reprezentând taxa de concesionare anuală.

Art. 6 - Taxa de concesionare anuală va fi achitată direct la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău, în numerar sau prin virament, din contul _____, deschis la _____ în contul nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău.

Art. 7 - Plata se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Întârzierile la plata ratelor trimestriale, se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,25 % din suma datorată, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile să se procedeze la rezilierea contractului de concesionare.

Taxa anuală de concesionare se va indexa funcție de indicele de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Art. 8 - Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de 1.06.1998. Pentru perioada 1.06.1998 - 31.12.1998, concesionarul urmează să achite suma de 224.588 (două sute douăzeci și patru mii cinci sute optzeci și opt), până la data de 10.01.1999, reprezentând taxa de concesiune aferentă trimestrului II, III și IV - 1998.

Taxa de concesionare pentru anul fiscal 1998 ~~este~~ ESTE indexată.

Art. 9 - Plata în avans a taxei de concesionare, exonerează concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între părți, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

V. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 10 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 11 - Concedentul are dreptul să verifice periodic modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia, cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 12 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică.

Art. 13 - Cesionarea prezentului contract este permisă concesionarului, numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 14 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 15 - Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă; pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră, dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 16 - În cazul în care concesionarul nu a început executarea lucrărilor în termen de 1 (un) an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 17 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum o lună de la semnarea contractului, garanția de concesionare în valoare de 962-500 lei (10% din taxa de concesionare neindexată pe durata a 25 ani); sub formă de gaj pe bunuri ale societății sau personale (după caz), înregistrat la Registrul de gajuri al Judecătoriei Bacău.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 18 - Concesiunea încetează în unul din următoarele cazuri:

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

VII. LITIGII

Art. 19 - Litigiile de orice natură ce decurg din derularea prezentului contract. se vor soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar, prin intermediul

instanței de judecată competentă.

VIII. ALTE CLAUZE

Art. 20 - CONCESSIONARUL ARE OBLIGAȚIA SĂ REALIZEZE
PE TERENUL CONCESSIONAT O INVESTIȚIE ÎN VALOARE
DE MINIMUM 20.000.000 lei.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 21 - Contractul de concesiune nu va produce efecte decât după constituirea garanției de concesiune menționată la Art. 17.

Art. 22 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară.

Art. 23 - Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent.

Modificarea sau adaptarea prezentului contract, se poate face cu acordul părților, cu excepția Art. 5 - 8.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, astăzi _____ la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT :

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

PRIMAR,

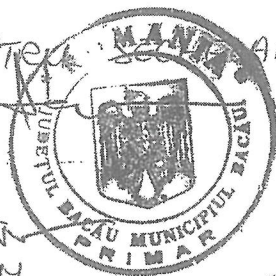
DUMITRU ȘERBAN
DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR,

PASCAL FLORIN
VIZAT LEGALITATEA,

INTOCMIT,

CONCESIONAR :

PLĂCINTĂ PETRU



DUPLICAT

CONTRACT DE PARTAJ VOLUNTAR

Prezentul contractul de partaj voluntar („Contractul”) a fost încheiat astăzi, data autentificării, între:

1. **PLĂCINTĂ ELENA**, cetățean român, CNP 2430923040056, cu domiciliul în mun. Bacău, str. Ecaterina Varga, nr. 24, județul Bacău, identificată cu cartea de identitate seria XC, nr. 632399/28.01.2009 eliberată de SPCLEP Bacău,

2. **PLĂCINTĂ MIRCEA-PETRU**, cetățean român, CNP 1720118040070, cu domiciliul în mun. Bacău, str. Șoimului, nr. 24, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC, numărul 503634/14.01.2021, eliberată de SPCLEP Bacău

3. **MÜLLER CRISTINA-MIHAIELA**, cetățean român și elvețian, CNP 2680917040143, născută la data de 17.09.1968, cu domiciliul declarat în str. Gotthardli, nr. 27, 6372, Ennetmoos, Elveția, identificată cu pașaportul nr. X0267908/20.07.2016 emis de autoritățile din Stans, Nw,

4. **ZAVORODNIC GABRIELA**, cetățean român, CNP 2670107040087, cu domiciliul în mun. Bacău, str. Ecaterina Varga, nr. 26bis, jud. Bacău, identificată cu cartea de identitate seria ZC, nr. 158680/29.12.2015 eliberată de SPCLEP Bacău,

Denumiți în continuare „**Partașanți**”,

Partașanții vor fi denumiți în continuare individual „**Partea**” și colectiv „**Părțile**” la prezentul contract de partaj voluntar (denumit în continuare „**Contractul**”).

Articolul 1 Obiectul Actului

1.1 Obiectul contractului de partaj îl constituie:

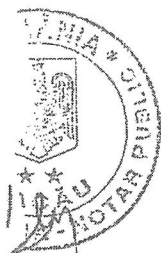
- a) dreptul de proprietate asupra imobilului situat în **MUN. BACĂU, STR. ECATERINA VARGA, NR. 24, JUD. BACĂU**, identificat cu numărul cadastral **89298**, compus din terenul în suprafață de 611 mp, sola 76, parcela neidentificată, categorie de folosință „**curți-construcții**” și locuința, notată 89298-C1, în regim de înălțime S+P+1, în suprafață construită la sol de 125 mp și suprafață desfășurată de 311 mp, edificată din *cărămidă* și acoperită cu *tablă*. Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost întabulat în **Cartea Funciară nr. 89298** a loc. Bacău, cu încheierile nr. 81829/01.11.2022 și 43107/19.05.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău
- b) dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în **MUN. BACĂU, STR. 9 MAI, NR. 31, SC.B, AP.2-POZ.515, JUD. BACĂU**, identificat cu numărul cadastral **61061-C1-U46** (număr vechi 231/B;0;2), în suprafață construită de 164,73 mp și suprafață utilă de 141,38 mp, compus din 2 (două) birouri și extindere spațiu, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra din toate părțile și dependențele comune din condominiu care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 23,53 mp, aferent condominiului în care este situat spațiul comercial. Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial a fost întabulat în **Cartea Funciară nr. 61061-C1-U46** (număr vechi 10352) a loc. Bacău, cu încheierile nr. 5006 și 43108/19.05.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău.
- c) dreptul de concesiune asupra terenului aferent extinderii, în suprafața de 11 mp, concesionat conform contractului de concesiune nr. 18777/1998 pentru care s-a încheiat procesul verbal predare primire nr. 19184/26.05.1998 ambele cu mun. Bacău.
- d) dreptul de proprietate asupra imobilului situat în **MUN. BACĂU, STR. VADU BISTRIȚEI, NR. 46-48, JUD. BACĂU**, format din:
 - spațiul comercial situat la **sc. A, parter**, identificat cu numărul cadastral **86774-C1-U3**, în suprafață utilă de 126,7 mp și suprafața construită totală de 151 mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra cotei de 126.7/7535, din toate părțile și dependențele comune din condominiu care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de proprietate asupra cotei-indivize de 275/16380 din terenul, în suprafață de 1.638 mp, identificat cu numărul cadastral **86774**, aferent condominiului în care este situat spațiul comercial. Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial și

- terenului a fost întabulat în Cărțile Funciare nr. 86774-C1-U3 și nr.86774 a loc. Bacău, cu încheierile nr.69171 și 43110/19.05.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău
- locul de parcare în suprafață de 10 mp (lotul nr.93), identificat cu numărul cadastral 86999. Dreptul de proprietate asupra locului de parcare a fost întabulat în Cartea Funciară nr.86999 a loc. Bacău, cu încheierile nr.69174/25.09.2020 și 43109/19.05.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău.
 - locul de parcare în suprafață de 10 mp (lotul nr.94), identificat cu numărul cadastral 87000. Dreptul de proprietate asupra locului de parcare a fost întabulat în Cartea Funciară nr.87000 a loc. Bacău, cu încheierile nr.69175/25.09.2020 și nr.43111/19.05.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău.
 - spațiu de depozitare, identificat cu numărul cadastral 86774-C1-U74, în suprafață utilă de 19,4 mp și suprafața construită totală de 23,5 mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra cotei de 19.4/7535, din toate părțile și dependențele comune din condominiu care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de proprietate asupra cotei-indivize de 42/16380 din terenul în suprafață de 1.638 mp, identificat cu numărul cadastral 86774, aferent condominiului în care este situat spațiul comercial. Dreptul de proprietate asupra spațiului depozitare și terenului a fost întabulat în Cărțile Funciare nr. 86774-C1-U74 și nr. 86774 a loc. Bacău, cu încheierile nr.69172/25.09.2020 și nr.43113/19.05.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău.
 - cota-indiviză de 2/118 din terenul în suprafață de 1.210 mp, identificat cu numărul cadastral 86907, categorie de folosință „curți-construcții”, cu destinația de cale de access. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în Cartea Funciară nr.86907 a loc. Bacău, cu încheierea nr.43112/19.05.2023 emisă de OCPI Bacău – BCPI Bacău.
- e) dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în MUN. BUCUREȘTI, SEC. 3, STR. LOCOTENENT DUMITRU GANOVICI, NR.15-15A, PARTER, format din:
- spațiul comercial, identificat cu numărul cadastral 211014-C1-U21 (număr vechi 11551/21), în suprafață utilă de 208 mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra suprafeței de 45,74 mp, din toate părțile și dependențele comune din construcția în care este situat spațiul comercial care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari. Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 211014-C1-U21 (număr vechi 111582) a loc. București, Sec. 3, cu încheierile nr.74981/14.07.2022 și 47122/22.05.2023 emise de OCPI București – BCPI Sector 3.
 - suprafața indiviză de 50,45 mp din terenul în suprafață totală 410 mp, identificat cu numărul cadastral 211014 (număr vechi 11551), categorie de folosință „curți-construcții”, teren aferent construcției în care este situat spațiul comercial descris mai sus. Dreptul de proprietate asupra suprafeței a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 211014 (număr vechi 69973_3) a loc. București, Sec. 3, cu încheierea nr.74981/14.07.2022 emisă de OCPI București – BCPI Sector 3.
- 1.2 Partașanții declară că valoarea masei de partaj este în sumă de 983.455EUR
- 1.3 Cota ideală ce revine partașanților din bunuri este de 15/24 pentru partașanta PLĂCINTĂ ELENA și de câte 3/24 pentru fiecare dintre partașanții PLĂCINTĂ MIRCEA-PETRU, MÜLLER CRISTINA-MIHAIELA și ZAVORODNIC GABRIELA.

Articolul 2 Declarațiile, garanțiile și obligațiile Părților

Părțile declară și garantează în mod expres și irevocabil, în deplină cunoștință de cauză a prevederilor Art. 326 din Codul Penal, următoarele:

- 2.1. Sunt coproprietarii exclusivi și deplin drept ai bunurilor imobile, pe care le-au dobândit cu bună credință și în conformitate cu reglementările legale aplicabile, inițial de către partașanta Plăcintă Elena în regim de bun comun, în timpul căsătoriei cu soțul defunct Plăcintă Petru, astfel:
- a) Imobilul cu CF 89298 a loc. Bacău, terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr.18/1991 a Fondului Funciar, conform titlului de proprietate nr.221547/15.10.1996 emis de CJDSPT Bacău, iar locuința prin edificare în baza autorizației nr.39/11.04.1978 emisă de fostul Consiliu Popular al mun. Bacău, așa cum rezultă din titlul de proprietate nr.473/20.01.1981 de către fosta Administrația Financiară Bacău, pentru care s-a eliberat titlul de proprietate de mai sus;



- b) Imobilul cu **CF 61061-C1-U46** a loc. Bacău prin cumpărare de la CIBAR SRL, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1562/28.04.1998 de notarul public Manole Liliana din mun. Bacău. Anterior spațiul comercial a fost dobândit de fosta proprietară prin cumpărare de la fosta RAAIFLET Bacău, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.29/1992 care a fost transcris sub nr.1493/1993 de fostul Notariat de Stat Județean Bacău.
- c) Terenul aferent extinderii, prin concesiune, conform contractului de concesiune nr.18777/1998 pentru care s-a încheiat procesul verbal predare primire nr.19184/26.05.1998 ambele cu mun. Bacău;
- d) imobilul situat în **MUN. BACĂU, STR. VADU BISTRITELI, NR.46-48, JUD. BACĂU**, prin cumpărare de la Urban Building SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3127/23.09.2020 de notarul public Bîrgăoanu Alexandru Marius din mun. Bacău. Anterior imobilul a fost dobândit de fosta proprietară astfel: terenul prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1943/14.07.2020, prin partaj, conform contractului de partaj autentificat sub nr.3490/10.10.2018 și supus individualizării prin actul de alipire autentificat sub nr.2423/12.08.2020, actul de dezmembrare autentificat sub nr.2476/14.08.2020 și actul de apartamentare și dezmembrare autentificat sub nr.2669/31.08.2020, toate la SPN Alexandru Marius Bîrgăoanu și Adina Beatrice Bîrgăoanu din mun. Bacău, iar construcția prin edificare în baza autorizației de construire nr.110/17.06.2020, procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.97/31.07.2020 și certificatului de atestare a edificării construcției nr.550341/05.08.2020, toate emise de mun. Bacău, supusă individualizării prin actul de apartamentare și dezmembrare autentificat sub nr.2669/31.08.2020, toate la SPN Alexandru Marius Bîrgăoanu și Adina Beatrice Bîrgăoanu din mun. Bacău.
- e) spațiul comercial situat în **MUN. BUCUREȘTI, SEC. 3, STR. LOCOTENENT DUMITRU GANOVICI, NR.15-15A, PARTER**, prin cumpărare de la Zavorodnic Cristian-Daniel, Popeangă Dragoș-Vasile, Popeangă Adina și Zavorodnic Gabriela-Iuliana, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.410/13.07.2022 de notarul public Isache Ștefan din mun. Bacău. Anterior imobilul a fost dobândit de foștii proprietari prin cumpărare de la Grasu Mihăiță și Grasu Elena, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.44/16.01.2014 de notarul public Diaconu Cristina din mun. București.

După decesul lui Plăcintă Petru cota acestuia din bunuri a fost moștenită de către toți partajanții, conform certificatului de moștenitor nr.62/15.05.2023 emis în dosarul nr.67/2023 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.

- 2.2. Bunurile imobile nu au fost înstrăinate, naționalizate și nu fac obiectul vreunei proceduri de expropriere, sunt libere de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă și din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.57497, 57498, 57858, 57502, 57500, 57499 64181, 57495/12.07.2023 emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău, nu sunt ocupate sau folosite în orice alt mod de o terță persoană, indiferent dacă această folosință sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, nu există încheiată nicio promisiune (unilaterală sau bilaterală) de vânzare/înstrăinare, inclusiv opțiuni de cumpărare, opțiuni de închiriere sau privilegii legale asupra bunurilor imobile, acordat în favoarea terților, pact de preferință cu o terță persoană, contract de locațiune sau de folosință.
- 2.3. Bunurile imobile nu au fost vândute și nu s-a dispus de acestea în alt mod, nu au fost scoase din circuitul civil, nu fac obiectul vreunui litigiu și nu au fost aduse ca aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații;
- 2.4. Toate impozitele și taxele de orice natură referitoare la bunurile imobile, precum și toate obligațiile fiscale locale datorate autorității administrației publice locale au fost achitate la zi, așa cum rezultă din **CertIFICATELE FISCALE nr.97039, 97037, 97041 și 97040/06.07.2023** emise de mun. Bacău.
- 2.5. Se garantează reciproc împotriva oricărei evicțiuni și vicii ascunse, conform art. 683 din Noul Cod Civil, fiecare partajant fiind obligat să-l despăgubească pe coproprietarul prejudiciat prin efectul evicțiunii sau al viciului ascuns;

Articolul 3 **Încetarea coproprietății**

- 3.1. Partajanții au hotărât încetarea coproprietății prin formare a **2 (două) loturi** după cum urmează:
LOTUL 1 se atribuie partajantei **PLĂCINTĂ ELENA** și este compus din:
 - a) **dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în MUN. BUCUREȘTI, SEC. 3, STR. LOCOTENENT DUMITRU GANOVICI, NR.15-15A, PARTER**, format din:



11501721), în suprafața utilă de 208 mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra suprafeței de 45,74 mp, din toate părțile și dependențele comune din construcția în care este situat spațiul comercial care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari. Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr. 211014-C1-U21 (număr vechi 111582) a loc. București, Sec. 3.

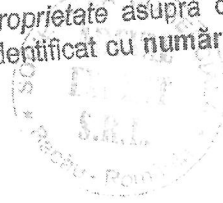
- suprafața indiviză de 50,45 mp din terenul în suprafață totală 410 mp, identificat cu numărul cadastral 211014 (număr vechi 11551), categorie de folosință „curți-construcții”, teren aferent construcției în care este situat spațiul comercial descris mai sus. Dreptul de proprietate asupra suprafeței urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr. 211014 (număr vechi 69973_3) a loc. București, Sec. 3.

- b) dreptul de proprietate asupra imobilului situat în MUN. BACĂU, STR. ECATERINA VARGA NR.24, JUD. BACĂU, identificat cu numărul cadastral 89298, compus din terenul în suprafață de 611 mp, sola 76, parcela neidentificată, categorie de folosință „curți-construcții” și locuința, notată 89298-C1, în regim de înălțime S+P+1, în suprafață construită la sol de 125 A mp și suprafață desfășurată de 311 mp, edificată din cărămidă și acoperită cu tablă. Dreptul de proprietate asupra imobilului urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr.89298 a loc. Bacău.

Valoarea declarată a lotului 623.447EUR

LOTUL 2 se atribuie partajantei ZAVORODNIC GABRIELA și este compus din:

- a) dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în MUN. BACĂU, STR. 9 MAI, NR.31, SC.B, AP.2-POZ.515, JUD. BACĂU, identificat cu numărul cadastral 61061-C1-U46 (număr vechi 231/B;0;2), în suprafață construită de 164,73 mp și suprafață utilă de 141,38 mp, compus din 2 (două) birouri și extindere spațiu, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra din toate părțile și dependențele comune din condominiu care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 23,53 mp, aferent condominiului în care este situat spațiul comercial. Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr. 61061-C1-U46 (număr vechi 10352) a loc. Bacău.
- b) dreptul de concesiune asupra terenului aferent extinderii, în suprafața de 11 mp, concesionat conform contractului de concesiune nr.18777/1998 pentru care s-a încheiat procesul verbal predare primire nr.19184/26.05.1998 ambele cu mun. Bacău.
- c) dreptul de proprietate asupra imobilului situat în MUN. BACĂU, STR. VADU BISTRIȚEI, NR.46-48, JUD. BACĂU, format din:
- spațiul comercial situat la sc. A, parter, identificat cu numărul cadastral 86774-C1-U3, în suprafață utilă de 126,7 mp și suprafața construită totală de 151 mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra cotei de 126.7/7535, din toate părțile și dependențele comune din condominiu care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de proprietate asupra cotei-indivize de 275/16380 din terenul, în suprafață de 1.638 mp, identificat cu numărul cadastral 86774, aferent condominiului în care este situat spațiul comercial. Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial și terenului urmează să se întabuleze în Cărțile Funciare nr. 86774-C1-U3 și nr. 86774 a loc. Bacău.
 - locul de parcare în suprafață de 10 mp (lotul nr.93), identificat cu numărul cadastral 86999. Dreptul de proprietate asupra locului de parcare urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr.86999 a loc. Bacău.
 - locul de parcare în suprafață de 10 mp (lotul nr.94), identificat cu numărul cadastral 87000. Dreptul de proprietate asupra locului de parcare urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr.87000 a loc. Bacău.
 - spațiu de depozitare, identificat cu numărul cadastral 86774-C1-U74, în suprafață utilă de 19,4 mp și suprafața construită totală de 23,5 mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra cotei de 19.4/7535, din toate părțile și dependențele comune din condominiu care prin natura lor se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de proprietate asupra cotei-indivize de 42/16380 din terenul, în suprafață de 1.638 mp, identificat cu numărul cadastral 86774 aferent condominiului în care este situat spațiul



comercial. Dreptul de proprietate asupra spațiului depozitare și terenului urmează să se întabuleze în Cărțile Funciare nr. 86774-C1-U74 și nr.86774 a loc. Bacău.

- cota-indiviză de 2/118 din terenul în suprafață de 1.210 mp, identificat cu numărul cadastral 86907, categorie de folosință „curți-construcții”, cu destinația de cale de access. Dreptul de proprietate asupra terenului urmează să se întabuleze în Cartea Funciară nr.86907 a loc. Bacău.

Valoarea declarată a lotului 360.008EUR

- 3.2. Având în vedere valoarea loturilor atribuite partajantelor **PLĂCINTĂ ELENA** și **ZAVORODNIC GABRIELA**, părțile au convenit ca partajanta **ZAVORODNIC GABRIELA** să achite partajantei **MÜLLER CRISTINA-MIHAIELA** sultă în sumă de 215.000 (două sute cincisprezece mii) EUR care urmează să se achite până la data de 30 august 2023 în contul partajantei creditoare **SWIFT: UBSWCHZH80A IBAN: CH21 0023 0230 2006 63M1P** deschis la UBS Bank, Elveția.

Prezentul contract de partaj reprezintă titlu executoriu în condițiile art. 101 din Legea 36/1995 pentru plata sultei.

Partajantul **PLĂCINTĂ MIRCEA-PETRU** nu solicită lot sau sultă și declară ca acesta scutire nu reprezintă o liberalitate.

- 3.4. Partajanții declară că aceasta este voința lor de stingere a indiviziunii asupra bunurilor cuprinse în prezentul contract de partaj și nu mai au nicio pretenție unii de la ceilalți.

- 3.5. Transmisiunea deplină a proprietății, către partajante conform loturilor atribuite are loc astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act.

- 3.6. Prezentul act de partaj este constitutiv de drepturi, conform art.680 Cod Civil, iar efectele juridice se vor produce numai după înscrierea acestuia în Cartea Funciară.

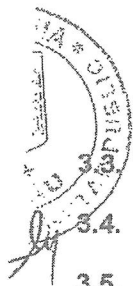
Articolul 4. Prevederi finale

4.1. Declarații comune ale părților

- 4.1.1. Părțile declară ca au negociat cu buna credință toate clauzele prezentului contract și acesta reprezintă rezultatul negocierii lor, fiind de acord în întregime cu clauzele prezentului contract, pe care l-au citit și înțeles integral.
- 4.1.2. Părțile arată ca au luat cunoștință de întreaga documentație depusă pentru semnarea prezentului contract respectiv acte de proprietate, documentație cadastrală, certificat de atestare fiscală și extras de carte funciară și au fost asumate de către acestea.
- 4.1.3. Părților li s-a atras atenția asupra prevederilor Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, conform cărora sunt interzise plățile în numerar mai mari de 50.000 (cincizecimii) LEI între persoane fizice, iar când una dintre părți este persoană juridică sau persoană fizică autorizată sunt interzise plățile în numerar mai mari de 10.000 (zecemii) LEI.
- 4.1.4. Părțile declară ca au capacitate deplină pentru încheierea prezentului contract și își exprimă consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu se află în eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia, ori asupra unei norme juridice determinate pentru încheierea contractului. Toate declarațiile făcute cu ocazia autentificării contractului corespund în întregime adevărului și cu ocazia autentificării acestuia nu au omis să prezinte nicio informație sau document de natură să schimbe natura contractului sau elemente ale acestuia ori să altereze, în orice fel, percepția notarului asupra naturii contractului, sau asupra efectelor pe care părțile au dorit să le producă. Declară că li s-au explicat toți termenii contractuali de către notar și după lămuririle date a fost de acord să încheie prezentul contract în termenii și condițiile descrise mai sus.
- 4.1.5. Partajanții declară că au luat cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și au consimțit ca angajații instituțiilor/societăților/organelor de mai sus, să prelucreze și să stocheze în condiții de siguranță datele lor cu caracter personal care vor fi transmise în scopul realizării prezentului act.

5.1. Publicitate imobiliară

- 5.1.1. Conform art. 35 al Legii nr. 7/1996 republicată și art.888 din Noul Cod Civil, Notarul public va înregistra în Cartea Funciară dreptul de proprietate dobândit prin acest Contract, precum și celelalte drepturi constituite.



- 5.2. Cheltuieli și alte prevederi
- 5.2.1. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului Contract vor fi suportate de către partajanți corespunzător loturilor dobândite.
- 5.2.2. Părțile se angajează să depună toate eforturile pentru soluționarea amiabilă a oricărei dispute care poate surveni în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract, iar în cazul în care nu ajung la nicio înțelegere, conflictele dintre ele sunt de competența instanțelor de judecată.
- 5.2.3. Părțile declară sub sancțiunea art. 326 Cod Penal că cele arătate în cuprinsul actului corespund realității, ca au citit conținutul prezentului contract, cu care sunt de acord, aceasta fiind voiața lor neviciată și au semnat toate exemplarele.
- 5.2.4. Nulitatea, caducitatea sau anularea unei clauze din prezentul contract nu atrage nulitatea, caducitatea sau anularea întregului act. Noi părțile ne asumăm obligația de a comunica organelor financiare în termen de treizeci de zile schimbarea titularilor dreptului de proprietate asupra imobilului.
- 5.2.5. Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original care a rămas în arhiva Biroului Individual Notarial **ZAHARIA ELENA** din Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5

PARTAJANȚI

PLĂCINTĂ ELENA
S.S.

PLĂCINTĂ MIRCEA-PETRU
S.S.

ZAVORODNIC GABRIELA
S.S.

MÜLLER CRISTINA-MIHAIELA
S.S.

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA

Sediul mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, jud. Bacău

licență funcționare nr.3676/3221/31.12.2013

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1490

Data: 14 iulie 2023

În fața mea, **ZAHARIA ELENA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

PLĂCINTĂ ELENA, cetățean român, CNP 2430923040056, cu domiciliul în mun. Bacău, str. Ecaterina Varga, nr. 24, județul Bacău, identificată cu cartea de identitate seria XC, nr.632399/28.01.2009 eliberată de SPCLEP Bacău, în nume propriu

PLĂCINTĂ MIRCEA-PETRU, cetățean român, CNP 1720118040070, cu domiciliul în mun. Bacău, str. Șoimului, nr.24, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC, numărul 503634/14.01.2021, eliberată de SPCLEP Bacău, în nume propriu

MÜLLER CRISTINA-MIHAIELA, cetățean român și elvețian, CNP 2680917040143, născută la data de 17.09.1968, cu domiciliul declarat în str. Gotthardli, nr.27, 6372, Ennetmoos, Elveția, identificată cu pașaportul nr.X0267908/20.07.2016 emis de autoritățile din Stans, Nw, *în nume propriu*,

ZAVORODNIC GABRIELA, cetățean român, CNP 2670107040087, cu domiciliul în mun. Bacău, str. Ecaterina Varga, nr.26bis, jud. Bacău, identificată cu cartea de identitate seria ZC, nr.158680/29.12.2015 eliberată de SPCLEP Bacău, *în nume propriu*, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și original.

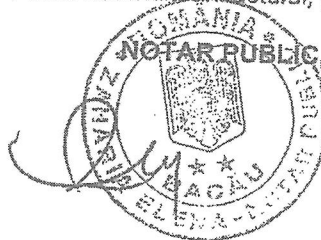
În temeiul art.12 litera b) din Legea nr.36/1995, modificată și completată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Taxă întabulare 3.998 LEI conform chitanțelor nr.434840 și 434841/14.07.2023 emise de acest birou notarial.
S-a perceput onorariul cf. facturii din data de 14.07.2023 eliberat de acest birou notarial.
ob

**NOTAR PUBLIC,
ZAHARIA ELENA
S.S.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 (șapte) exemplare din care 1 (un) exemplar a rămas în arhiva biroului notarial și 6 (șase) exemplare s-au eliberat părților, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

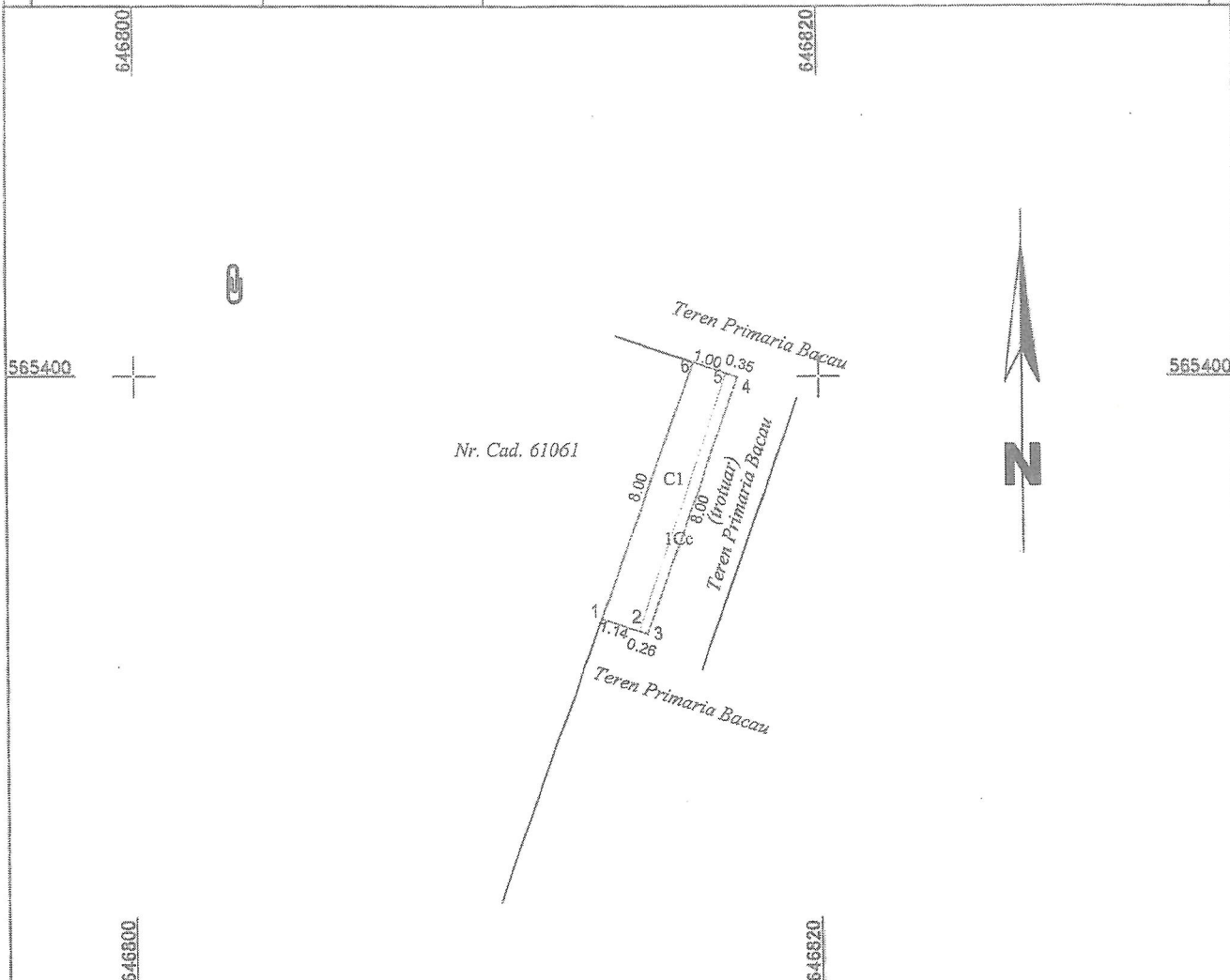


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa nr. 10
(Anexa 16 la regulamentul)

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
91688	11	str. 9 Mai, nr. 31, sc. B, parter, municipiul Bacău, județul Bacău
Cartea Funciara nr.	UAT	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	11	Teren intravilan ce apartine mun. Bacău ocupat de extinderea numărului cadastral 61061-C1-U46 (pe alin. 2-1-6-5 este constructie)
TOTAL		11 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
1	Cie	8.5	Extindere spatiu comercial, regim înălțime P, Supr. constr. desfășurată = 8.54mp, anul 1998, clădirea aparține doamnei Zavorodnic Gabriela-Iuliana
TOTAL		8.5 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 11 mp

Suprafata din act = 11 mp

Executant S.C. SEGMENT CAD S.R.L

Certificat de autorizare Seria RO-B-J Nr. 1717

ING. CHISCOP VIOREL

Certificat de autorizare Seria RO-BC-F Nr. 0092

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

Semnatura electronica:

CHISCOP
VIOREL

Data: 11.2024

Digitally signed by CHISCOP

VIOREL

Date: 2025.01.28 12:30:10

+02'00'

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91688 Bacău

Nr. cerere	6267
Ziua	28
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare

100185239637



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str 9 MAI, Nr. 31, Sc. B, Et. PARTER, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91688	11	Construcția C1 înscrisă în CF 91688-C1; teren aparținând mun. Bacau, ocupat de extinderea imobilului cu nr. cad. 61061-C1-U46 (pe alin. 2-1-6-5 este construcție)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6267 / 28/01/2025		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. adresa nr. 102190, din 22/01/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU , CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6267 / 28/01/2025		
Act Notarial nr. contract de partaj voluntar aut. nr. 1490, din 14/07/2023 emis de BIN ZAHARIA ELENA; Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 18777, din 25/05/1998 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE ., dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) ZAVORODNIC GABRIELA-IULIANA		

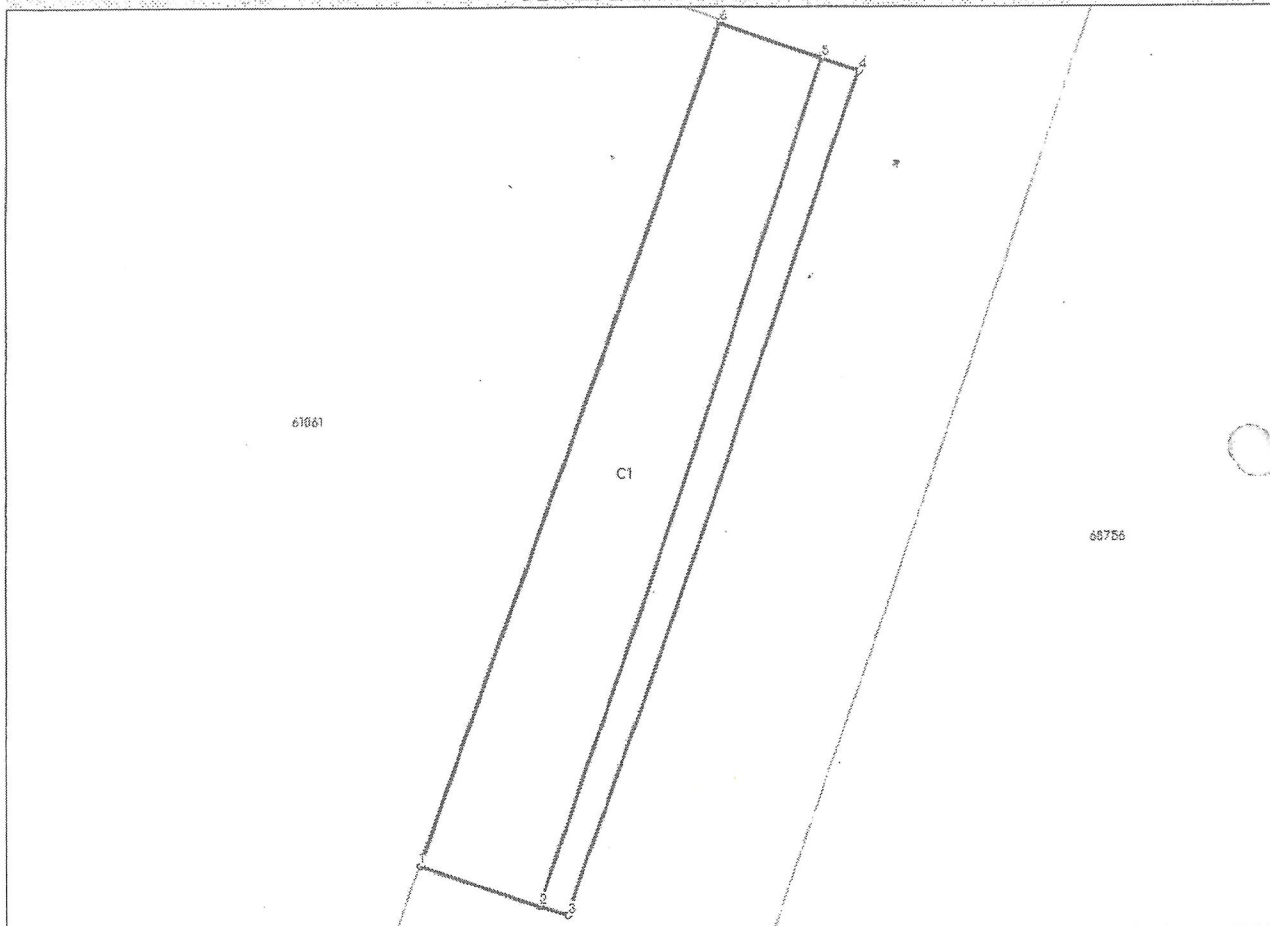
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91688	11	teren aparținând mun.Bacău, ocupat de extinderea imobilului cu nr.cad.61061-C1-U46 (pe alin.2-1-6-5 este construcție)

* 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	11	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.137
2	3	0.264
3	4	8.002
4	5	0.354
5	6	0.999
6	1	8.003



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021028333/28-01-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
05-02-2025

Asistent Registrator,
GABRIELA URSOIU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



43



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91688-C1 Bacău

Nr. cerere	6267
Ziua	28
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185239637



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	91688-C1	Loc. Bacau, Str 9 Mai, Nr. 31, Sc. B, Et. PARTER, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8.5 mp; extindere spatiu comercial cu regim de inaltime P; supr.desf.8.54mp; anul 1998;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6267 / 28/01/2025		
Act Notarial nr. contract de partaj voluntar aut. nr. 1490, din 14/07/2023 emis de BIN ZAHARIA ELENA; Act Notarial nr. declaratie autentificata sub nr. 2617, din 21/11/2023 emis de BIN ZAHARIA ELENA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala	A1
1/1	1) ZAVORODNIC GABRIELA-IULIANA	

C. Partea III. SARCINI .

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



COMPARABILE FOLOSITE



storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Coșgăniți ▼ Index Cartiere

Control nou Adaugă anunț

PROHOUSE >

< Înapoi Distribuie Salvează

100% în oglindă (6)

Central - Bariza Națională - 576 mp

172 000

€

299 €/m²

Strada Banca Națională, G. Bačovici, Bacău, Bacău

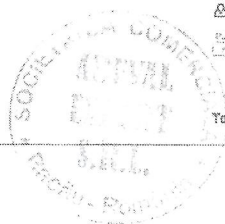
Proiectat de: [Logo]

Teren de vânzare

Nico Vasile
PROHOUSE
Altează numărul

Număr de telefon

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



COMPARABILE FOLOSITE

Central - Banca Nationala - 576 mp

172 000

€

299 €/m²

Strada Banca Nationala, G. Bacovia, Bacau, Bacau

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	576 m ²
Tip teren:	comercial/terenuri
Localizare:	20% interesant
Cimentum:	100% interesant
Grăd:	100% interesant
Tip acces:	100% interesant
Imposibilitate:	100% interesant
Mediu:	100% interesant
Tip vânzare:	agente

Descriere

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada E. Nationala la suprafata de 576 mp ideal pentru constructii casa sau sau activitate de business tip P+2

Peste 3000 de metri pe o strada la numai 100m de la poarta

Dispune de toate utilitatile, gaz, apa, canalizare

A fost scut si certificate de urbanism

Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati

Nica Vasile

PROHOUSE

Afișează numărul

Nume:

Email:

+40 Nume de telefon:

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

Adresa și telefonul nostru, datele este 100% reale. Pentru mai multe detalii, contactați-ne la numărul de telefon 0238 555 555 sau pe email prohouse@prohouse.ro

Trimite mesajul

Publicitate

IMAGINI DE Google

Google Maps

Publicitate

IMAGINI DE Google

Google Maps

Video Carriera Imobiliara X teren 500 mp comercial Terenuri X 500 m² teren de vânzare - Ba... X

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

CRISTI IMOB BACAU

Teren intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

250 000

€

310 €/m²

Serbanesti, Bacau, Bacau

Publicitate

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Afișează numărul

Nume:

Email:

Teren intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

250 000

€

310 €/m²

Serbanesti, Bacau, Bacau

Publicitate

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Afișează numărul

Nume:

Email:

COMPARABILE FOLOSITE

Video Conferință Nou! RES

teren bacau central - Terenuri

806 m², teren de vanzare - Ba

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-cituz-IDwsVZ7_gle1*10hg7M*_gcl_sw*RONMUE3NDU4Mj3MqMuRUFYUIRb2/DaE1JdaHfVXclgZqGU1VbnFTRE4MHBTVE6DRUFBWUFTQU...

Suprafață utilă:

806 m²

Tip teren:

teren intravilan

Localizare:

teren intravilan

Dimensiuni:

teren intravilan

Gard:

teren intravilan

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

teren intravilan

Media:

☒ electricitate

☒ gaz

☒ canalizare

☒ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

vanzare și ag vrea sa fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

PRELUCRARE

RESERVED

Publicitate

Ad by CRITEO

Advertentie

Adi cnoles

ID: 7499457

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vizualizări

Video Conferință Nou! RES

teren bacau central - Terenuri

806 m², teren de vanzare - Ba

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pe-strada-cituz-IDwsVZ7_gle1*10hg7M*_gcl_sw*RONMUE3NDU4Mj3MqMuRUFYUIRb2/DaE1JdaHfVXclgZqGU1VbnFTRE4MHBTVE6DRUFBWUFTQU...

Imagini (9)



Pune o întrebare

CRISTI IMOB BACAU SRL

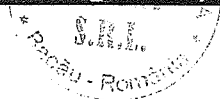
CRISTI IMOB BACAU

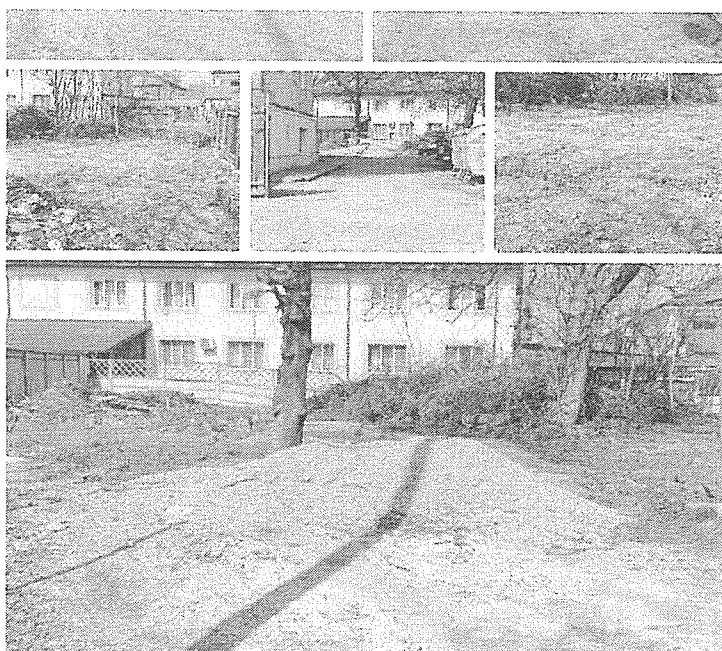
Trimite mesajul

Sună vânzătorul

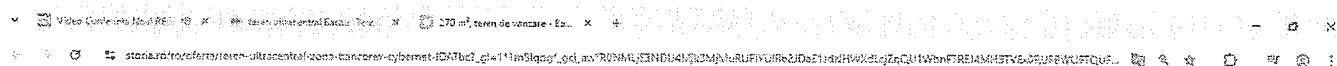
Share on social media

1:08 PM 5/3/2025





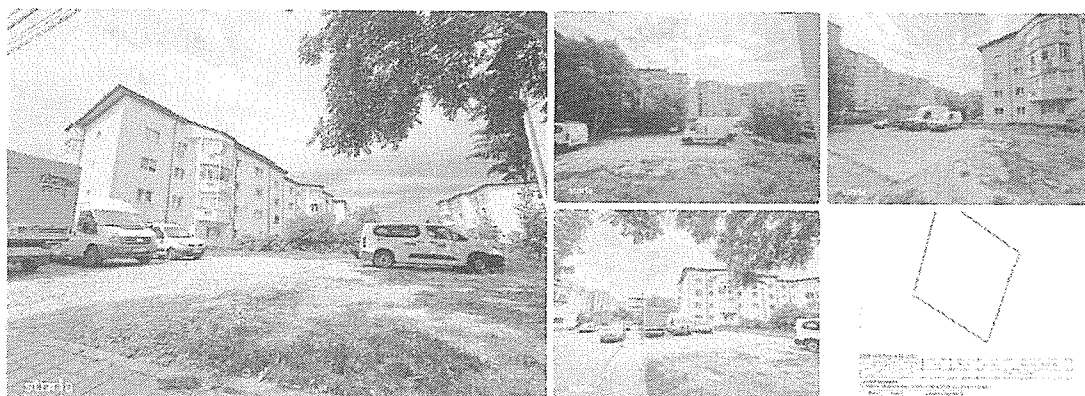
Sună vânzătorul!



Adaugă anunt

↳ Input

 Distribuie  Salvează


$$\frac{\partial}{\partial t} \left(\frac{1}{\rho} \frac{\partial \rho}{\partial t} \right) = \frac{1}{\rho} \frac{\partial^2 \rho}{\partial t^2} - \frac{1}{\rho^2} \left(\frac{\partial \rho}{\partial t} \right)^2$$


📌 Aflășază numărul

Enroll*

COMPARABILE FOLOSITE

Video Conferinta Noua RE... X Teren ultracentral Bacau Teren 270 m² teren de vanzare - Ba... X +

stocare.ro/refera/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-IDATbci_gi=1 "m3itqsg" _gd_L= "RONMLESTKDU4hQOMJNuRUSVULREZLDaFJdSHVWdLQZqQUHwWnFTRE4MNSTVEXARUFWAJFTQUF... R Q ☆ D W @ :

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

99 000 €

367 €/m²

 Strada Neagoe Vodă, G. Băcovia, Bacău, Bacău

Punctul de
construcție publică

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	270 m²
Tip teren:	Nu e informat
Localizare:	Nu e informat
Dimensiuni:	Nu e informat
Gard:	Nu e informat
Tip acces:	Nu e informat
Împrejurimi:	Nu e informat
Media:	Nu e informat
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROHOUSE propune spre vânzare, în exclusivitate, un teren intravilan, curți-construcții, situat ultracentral în spate la Bancorex (strada Slanicului nr 1).

Terenul are deschidere la strada asfaltată (cu acces pietonal și auto) de 15 m.

Suprafața totală de 270 mp și are forma unui patrat cu toate laturile de aproximativ 16 m.

Terenul are toate utilitățile în proximitate.

Pentru alte detalii și vizionare nu ezitați să ne contactați.



Drutu Dan
PROHOUSE

 [Afișează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația este asociată cu S.C. Online Services S.R.L. (Cămin: [malmut](#))

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop! Te interesează?

Why this ad?

Video Conferinta Noua RE... X Teren ultracentral Bacau Teren 270 m² teren de vanzare - Ba... X +

stocare.ro/refera/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-IDATbci_gi=1 "m3itqsg" _gd_L= "RONMLESTKDU4hQOMJNuRUSVULREZLDaFJdSHVWdLQZqQUHwWnFTRE4MNSTVEXARUFWAJFTQUF... R Q ☆ D W @ :

Punctul de
construcție publică

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	270 m²
Tip teren:	Nu e informat
Localizare:	Nu e informat
Dimensiuni:	Nu e informat
Gard:	Nu e informat
Tip acces:	Nu e informat
Împrejurimi:	Nu e informat
Media:	Nu e informat
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROHOUSE propune spre vânzare, în exclusivitate, un teren intravilan, curți-construcții, situat ultracentral în spate la Bancorex (strada Slanicului nr 1).

Terenul are deschidere la strada asfaltată (cu acces pietonal și auto) de 15 m. Suprafața totală de 270 mp și are forma unui patrat cu toate laturile de aproximativ 16 m.

Terenul are toate utilitățile în proximitate.

Pentru alte detalii și vizionare nu ezitați să ne contactați.

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația este asociată cu S.C. Online Services S.R.L. (Cămin: [malmut](#))

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop! Te interesează?

Why this ad?

Publicitate

Stop! Te interesează?

Why this ad?

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

