



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 296 DIN 31.07.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere cabinet medical pediatrie, situat în municipiul Bacău, Str. Mioriței nr.88, în suprafață de 40 mp, înscris în CF nr. 63931 cu nr. cadastral 63931

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data 31.07.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 40 mp, situat în str.Mioriței nr. 88, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 127171 din data de 22.02.2024, a SC LIV MED SRL reprezentată legal de Voroneanu Elena Liliana;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 398/14.05.2010 de BIN Alexandra Sprianu privind cumpărarea de către SC LIV MED SRL a imobilului apartament și extindere din str. Mioriței nr. 88;
- Contractul de concesiune nr. 68727 din 28.05.2010 încheiat între SC LIV MED SRL, cu sediul în municipiul Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J04/74/2009, CUI 24983854 și Primăria Municipiului Bacău, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 35,86 mp;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 33952/08.05.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 63931, în suprafață de 40 mp, situat în str. Mioriței nr. 88, proprietar Municipiul Bacău, domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 63931;
- 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.56 din 20.05.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 40 mp, situat în Municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 88;
- Referatul nr.150834/04.06.2025, 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 cabinet medical pediatrie, situat în municipiul Bacău, Str. Mioriței nr. 88, în suprafață de 40 mp, înscris în CF nr. 63931 cu nr. cadastral 63931;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.161028 din 04.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat, cu nr.161029/1 din 04.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat, cu nr.161029/2 din 04.07.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 165/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 189/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 311/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin.(1), (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. 120 din 27.03.2025 privind actualizarea Inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău înscris prin HCL 157/2018, cu suprafața de teren aferentă balconului de la nivelul superior, respectiv de la suprafața de 35,86 mp la suprafața de 40 mp, suprafață aflată în

folosința exclusivă a SC LIV MED SRL, pe care se află edificată extinderea cabinetului medical pediatrie;

-Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243, alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din OUG 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 40 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mioriței nr. 88, având CF nr. 63931 și nr. cadastral 63931, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere cabinet medical pediatrie, aflat în proprietatea SC LIV MED SRL reprezentată legal de Voroneanu Elena Liliana.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 56 din 20.05.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 40 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mioriței nr. 88, având CF nr. 63931, nr. cadastral 63931, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă la prezenta hotărâre;

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

ART.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **8.800,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat 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, 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, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu și SC LIV MED SRL prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat .

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA**



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru

N.O.P., B.A./G.A.M./EX.1/DS.I-A-1

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 56 din 20.05.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 40 mp, situat în Municipiul Bacău, Str. Mioriței nr. 88, având CF nr. 63931, nr. cadastral 63931, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV,
CIPRIAN FANTAZĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA



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

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

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

ADV Nr. 56/ 20.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIORITEI, NR. 88, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 63931**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

MAI 2025



7

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Mioritei, nr. 88, jud. Bacau, in suprafata de 40,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 120/27.03.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 27183/09.04.2025, avand nr. cadastral 63931. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea LIV MED S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 68727/28.05.2010.

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

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 14.05.2025 ÷ 20.05.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 14.05.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 14.05.2025, respectiv: 1 EURO = 5,1036 RON.

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

Rezultatul evaluarii

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

$V_{\text{teren}} - 40,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mioritei, nr. 88, NC 63931} = 44.910,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 40,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mioritei, nr. 88, NC 63931} = 8.800,00 \text{ euro (220,00 euro/mp)}$

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

În conformitate cu Contractul de prestari servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiul 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. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. Mioritei, nr. 88, in suprafata de 40,00 mp, avand nr. cadastral 63931 si CF 63931, conform extras de carte funciara nr. cerere 27183/09.04.2025. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 120/27.03.2025.

La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 40,00 mp este concesiunata de Municipiului Bacau catre societatea LIV MED S.R.L., conform Contractului de concesiunare nr. 68727/28.05.2010.

Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata in 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 evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentatiile puse la dispozitie de beneficiar (fără a se face investigatii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuata la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

1.5. Tipul valorii

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea 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 piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS-100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimata 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. 120/27.03.2025;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27183/09.04.2025;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 63931;
 - Contract de concesiune nr. 68727/28.05.2010;
 - Proces verbal de predare-primire nr. 5310/28.05.2010.

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

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se 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 și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 14.05.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.9.2. Condiții limitative

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



- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectiile 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 63931 puse la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciară a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

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



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

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

Etapetele 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. Mioritei, nr. 88, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 120/27.03.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27183/09.04.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 63931;
- Contract de concesiune nr. 68727/28.05.2010;
- Proces verbal de predare-primire nr. 5310/28.05.2010.

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.



14

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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orașului, în vecinătatea Vama Bacau, la intersecția strazilor Mioritei cu Garii. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Mioritei-Garii-Energiei.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 120/27.03.2025 și extrasul CF nr. cerere 27183/09.04.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 27183/09.04.2025, 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. 120/27.03.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27183/09.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 63931;
- Contract de concesiune nr. 68727/28.05.2010;
- Proces verbal de predare-primire nr. 5310/28.05.2010.

La data evaluării terenul este concesiunat către societatea LIV MED S.R.L..

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orașului, la intersecția strazilor Mioritei cu Garii, în vecinătatea Vama Bacau. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens.

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. 63931, CF 63931, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 40,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Mioritei, nr. 88, 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. Mioritei, str. Garii și str. Energiei;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

Zonă de referință: zonă A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 40,00 mp, avand nr. cadastral 63931, 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. Mioritei, nr. 88, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere Cabinet medical aflat in proprietatea societatii LIV MED S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 27183/09.04.2025 si a Contractului de concesiune nr. 68727/28.05.2010. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, la intersectia strazilor Mioritei cu Garii, avand acces direct din str. Mioritei. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: str. Mioritei;
- la est: teren liber;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 40,00 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 cabinet medical". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Mioritei.

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 ANCPI. 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 locale, interesul pentru terenuri – în special cele extravilane – pare să fi scăzut semnificativ în comparație cu anii anteriori, sugerând o încetinire a investițiilor sau a proiectelor de dezvoltare imobiliară. Analizând evoluția pieței din ultimii trei ani, tendința este clar descendentă. Declinul constant al numărului total de tranzacții poate reflecta o combinație între scăderea apetitului pentru investiții, condițiile economice mai puțin favorabile și incertitudinea din zona construcțiilor. Specialiștii din domeniu atrag atenția că 2025 ar putea fi un an de stagnare sau chiar recul pentru piața imobiliară, în lipsa unor măsuri de stimulare sau a unei redresări economice clare (www.Bacau.net).

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

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

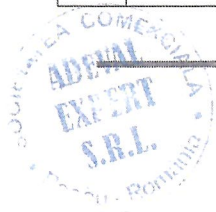
Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor 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, planșitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, au fost identificate urmatoarele oferte :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1.	Mun.Bacau, 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 distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru al 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, restrictii 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 analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

4.2.1. Estimarea valorii 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. Avram Iancu, zona Gara, în suprafața de 470,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, este la vânzare la data evaluării cu 212,77 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacău, zona Mioritei, în suprafața de 380,00 mp, cu o formă aproximativ regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 250,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Maramuresului, zona Vama, în suprafața de 200,00 mp, cu o formă aproximativ regulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă este la vânzare la data evaluării cu 200,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.romimo.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 toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, respectiv negativ cu un procent de 10% fiind amplasate inferior, respectiv superior față de subiect;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății, astfel comparabilele 1 și 2 au fost ajustate negativ cu un procent de 5%;
4. Utilitățile influențează valoarea proprietății. Comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influențează valoarea proprietății. Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acesta fiind inferior subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cea mai mică ajustare brută.

Desfășurarea calculelor 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} – 40,00 mp - Bacau, str. Mioritei, nr. 88, NC 63931 = 44.910,00 lei, respectiv

V_{teren} – 40,00 mp - Bacau, str. Mioritei, nr. 88, NC 63931 = 8.800,00 euro (220,00 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 – editia 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR

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



**CENTRALIZATOR GENERAL**

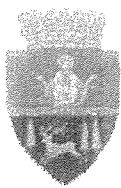
Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Mioritei, nr. 88, jud. Bacau, nr. cadastral 63931	40.00	44,910.00	8,800.00	220.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MIORITEI, NR. 88, JUD. BACAU, N.C. 63931, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren Intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Mioritei, nr. 88, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Avram Iancu (zona Gara), jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Maramuresului (zona Vama), jud. Bacau
Numar cadastral	63931			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	romimo.ro
Pret ofertat (euro)		100,000.00	95,000.00	40,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		212.77	250.00	200.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-21.28	-25.00	-20.00
Pret ajustat (euro)		191.49	225.00	180.00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		191.49	225.00	180.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Mioritei, nr. 88, jud. Bacau	mai slab	mai bun	mai slab
Ajustare (%)		10.00%	-10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		19.15	-22.50	18.00
Suprafata teren (mp)	40.00	470.00	380.00	200.00
Ajustare		-5.00%	-5.00%	0.00%
Valoare ajustare		-9.57	-11.25	0.00
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	0.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		9.57	0.00	9.00
Forma terenului	regulata	regulata	aprox. regulata	aprox. regulata
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	11.25	9.00
Acces si front stradal	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
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		19.15	-22.50	36.00
Ajustare totala neta		19.15	-22.50	36.00
Ajustare totala bruta		38.30	45.00	36.00
Numar ajustari		3	3	3
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.180	0.180	0.180
PRET AJUSTAT		210.64	202.50	216.00
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			220.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 63931, S = 40 MP			44,910.00 lei	8,800.00 €



25



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 120 DIN 27.03.2025

privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri și modificarea suprafețelor unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.03.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

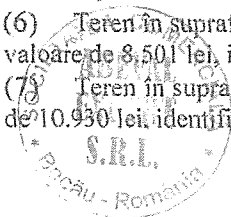
- Nota internă nr. 112706 din 11.02.2025 de la Serviciul Tehnic- Investiții prin care solicită includerea în patrimoniul Municipiului Bacău a unui teren în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire Parc Industrial” – strada Poligonului – LTE și infrastructură rutieră”;
- Referatul nr. 120460/04.03.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 122850 din 11.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 122852/1/11.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 122852/2/11.03.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 73/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 126/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 553 alin. (1) și alin. (4), ale art. 557 alin. (2) și art. 859 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, modificată și completată;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), ale art. 354 și ale art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a următoarelor bunuri:

- (1) Teren în suprafață de 76.738 mp, situat în municipiul Bacău, în vecinătatea Aeroportului Internațional „George Enescu” Bacău, în valoare de 5.729.221 lei, identificat conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (2) Teren în suprafață de 1.070 mp, situat în municipiul Bacău, str. Vântului, în valoare de 623.108 lei, identificat conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (3) Teren în suprafață de 663 mp, situat în municipiul Bacău, str. Salcânilor, în valoare de 108.898 lei, identificat conform Anexei nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (4) Teren în suprafață de 4,6 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 15, în valoare de 5.587 lei, identificat conform Anexei nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (5) Teren în suprafață de 3,1 mp, situat în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, în valoare de 3.765 lei, identificat conform Anexei nr. 5, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (6) Teren în suprafață de 7 mp, situat în municipiul Bacău, Bulevardul Alexandru cel Bun nr. 4, în valoare de 8.501 lei, identificat conform Anexei nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (7) Teren în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Calea Mărășești nr. 80, în valoare de 10.930 lei, identificat conform Anexei nr. 7, parte integrantă a prezentei hotărâri;



(8) Teren în suprafață de 42,5 mp, situat în municipiul Bacău, str. Vasile Alecsandri nr. 39, în valoare de 51.615 lei, identificat conform Anexei nr. 8, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(9) Chioșc. construcție provizorie amplasată pe domeniul public al Municipiului Bacău, în suprafață de 6 mp, structură fier îmbrăcat cu tâmplărie din PVC cu geam termopan, în valoare de 1.500 lei.

Art.2. Se aprobă modificarea suprafețelor unor imobile - terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, în sensul că, în loc de suprafețele înregistrate în domeniul privat, se vor trece suprafețele rezultate în urma noilor măsurători topografice, în vederea înscrierii/actualizării acestora în cartea funciară, conform Anexelor nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14 și 15, părți integrante prezentei hotărâri.

Art.3. După îndeplinirea formalităților de înscriere în cartea funciară – Municipiul Bacău, vor fi demarate procedurile de actualizare a inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău.

Art.4. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Serviciului Evidență Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice – Impozite și Taxe Locale Bacău.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY – CRISTINEL NECHITA**

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

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

NOP_AB/MGC/EX/1/DS/1A-1



Tabel cu suprafețele rezultate în urma actualizării documentațiilor cadastrale a unor bunuri aflate în domeniul privat al municipiului Bacău

Nr. Crt. RCL 157/ 2018	Denumirea bunului	Adresă	Suprafețele înregistrate în domeniul privat	Suprafețele rezultate ca urmare a noilor măsurători topografice	Situația juridică actuală
1435	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Mioriței, nr. 88	S = 35,86 mp	S = 40 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1506	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Mioriței, nr. 19	S = 8,54 mp	S = 18,38 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1507	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Calea Republicii, nr. 3	S = 12,5 mp	S = 21,62 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1709	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. 22 Decembrie, nr. 1	S = 20,14 mp	S = 23 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1913	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Carpați, nr. 11	S = 16,2 mp	S = 20,8 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău
2035	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Calea Republicii, nr. 9	S = 2,4 mp	S = 6,2 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN – GABRIEL FANTAZA

ȘEF SERVICIU
ROXANA STÂNCICU



Compartiment Evidență și
Inventar Domeniul Public și Privat
Ec. Popa Mircea

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTULUI

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. ROMEO STAVARACHE – PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. LIV MED S.R.L., cu sediul in Municipiul Bacau, str. 9 Mai, nr. 60, sc. A, ap. 5, judetul Bacau, reprezentata prin **D-NA VORONEANU ELENA-LILIANA - UNIC ASOCIAT SI ADMINISTRATOR**, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J04/74/2009, C.U.I. 24983854, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1122 - 1125 din Codul Civil, prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 79 din 30.04.2001, prin care se mandateaza Primarul Municipiului Bacau sa incheie contracte de concesiune prin cesiune, pentru suprafete de teren proprietatea privata a Municipiului Bacau, pe care au fost edificate constructii autorizate care s-au instrainat, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIORITEI, NR. 88, SC. D, AP. 1**, avand suprafata de **35,86 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesiionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA CABINET MEDICAL PEDIATRIE, REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 275/04.07.2003 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 398/14.05.2010 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALEXANDRA SPRIANU.**

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesiunea contractului de concesiune nr. 40568/25.10.2006 si a actului aditional nr. 68690/10.05.2010, incheiate intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **D-NII DIMA-REZMERITA STELIAN SI TEODORA.**

Art. 3 – In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur – terenul concesiionat;
- b) bunuri de preluare – investitia realizata de concesionar;
- c) bunuri proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este de **17 (saptesprezece) ani, 10 (zece) luni si 12 (douasprezece) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **28.05.2010**.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redevanta concesiunii este de **1.974 (unamienouasutesaptezecisipatru) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 40568/25.10.2006 si a actului aditional nr. 68690/10.05.2010, incheiate intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **D-NII DIMA-REZMERITA STELIAN SI TEODORA.**



Art. 6 – Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau sau a legislatiei fiscale in vigoare, aplicabile la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 28.08.2010), garantia de concesiune in valoare de 1.974 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2010 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin: _____, deschis la virament, din contul concesionarului, nr. _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121300205 XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Art. 10 – Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 11 – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, contractul de concesiune sa fie reziliat.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 12 – Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 13 – Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare – cumparare cu privire la aceste bunuri.

In termen de 12(doisprezece) luni, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.

Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, cu o notificare prealabila de 30 zile.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 – Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 15.1. – Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2. – Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3. – Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesiune.

Art. 15.4. – Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.5. - La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 15.6. - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 15.7. - La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

Art. 15.8. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 15.9. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investiția realizată de concesionar;

c) bunuri proprii - bunurile de inventar.



ROMÂNIA

ANEXA NR. 10 LA HCL NR. 120 DIN 27.03.2025

JUDEȚUL BACĂU

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

CONSILIUL LOCAL BACĂU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
65931	40	Intervilan Bacău, STR. MIORITEI, nr. 88, sc. D, Județ BACĂU

Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
65931	BACĂU

ȘEF SERVICIU
ROXANA STĂNCICU

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NECHITA

Puncte (3)

Nr. Pct.	Coordonate puncte cunoscute	Dimensiuni latitudine D(6,4+1)
58	665055.439 645235.706	10.110
59	665053.725 645245.812	3.960
60	665049.767 645245.934	10.120
61	665049.481 645235.818	3.960

B(3)=10.05mp P=25.150m

STR. MIORITEI

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcea	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Co	40	TEREN CONCESIONAT, PROPRIETATEA UAT BACĂU
TOTAL		40	Notă:
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	Cl	27	Extindere spațiu medical, regim de înălțime P. S parter = 37 mp.
TOTAL			Notă:

Suprafața totală măsurată a imobilului = 40 mp
Suprafața din act = 40 mp

BULDUM IOAN

Digitally signed by BULDUM IOAN
Date: 2020.06.16 12:27:50 -03'00'

Insepector

Anca-Luminita Bontes
Bontes

Data

Stampile EOPI Bacău

În situația în care acesta nu este în posesia proprietății pentru terenurile vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în locul numărului cadastral numărul terenului vecinului și adresa acestuia. Orice fetele se rotundesc la rotundul superior.



CONFORM C.
ORIGINAL

R. L. M. M. M.

32

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 53/0 DIN 28.05. 2010

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 28.05. 2010, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 1981/18.07.2001 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. MARIN SILVIU-GHEORGHE - Consilier, Biroul Urbanism ;
2. BRAȘOVEANU LILIEANA – consilier, Serviciul Cadastru;
3. _____,

Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii, am procedat la predarea terenului in suprafata de 35,86 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. MIOLETEI 38/A/1, catre S.C., DL. D-NA LIV MED S.R.L. in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 68727/28.05.2010

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Biroul Urbanism, conform planului anexat.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU

Prin
PRIMAR,

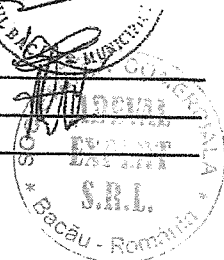
ing. ROMEO STAVARACHE

COMISIA : 1. _____

2. _____

3. _____

AM PRELUAT,



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(intravilan)

SCARA 1:500

Judetul Bacau
Teritoriul administrativ Loc. Bacau
Cod SIRUTA 20304
Adresa imobilului str. Mioritei, nr. 88, sc. D
Nr. cadastral 8016

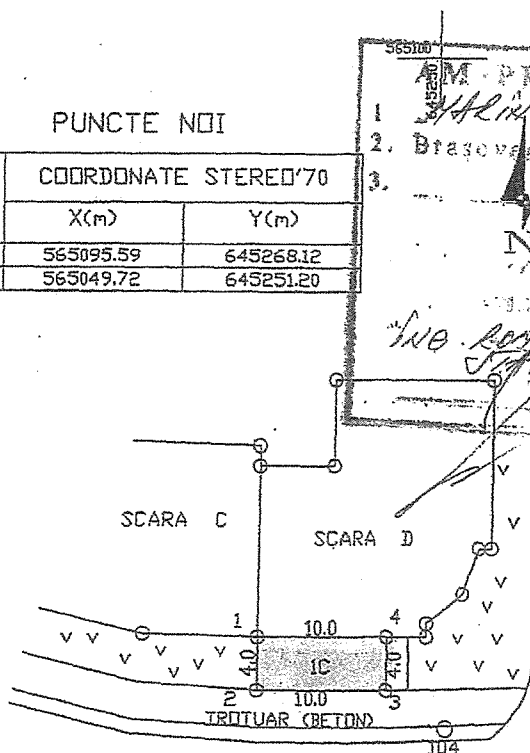
Numele si prenumele proprietarului
Consiliul Local Bacau concesionar
UNGUREANU DVIDIU
Sediul str. Mioritei, bl. 88, sc. D, ap. 1
Loc. Bacau
Jud. Bacau

565100
645200

PUNCTE NOI

Nume Punct	COORDONATE STEREO '70	
	X(m)	Y(m)
103	565095.59	645268.12
104	565049.72	645251.20

565050
645200



STR. MIORITEI

PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO '70	
	X(m)	Y(m)
1	565056.58	645236.43
2	565052.58	645236.43
3	565052.58	645246.43
4	565056.58	645246.43
5	565056.58	645236.43

S=40 m

Oficiul National de Cadastru, Geodezie si Cartografie
Oficiul Judetean de cadastru, geodezie si cartografie Bacau
Nr. de inregistrare 27480 Data 23.04.2003
Verificat si receptat:
Loredana Ghinea
Consilier

sistem de proiectie STEREO
Intocmit Ionescu Corneliu 21.04.2003

OFICIUL DE CARTOGRAFIE, GEODEZIE SI CADASTRU
BACAU

Bacău

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

ANCIPI
AN NAȚIONALĂ
A PĂSĂRII
40754753460811434

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63931 Bacău

Nr. cerere	27183
Ziua	09
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188342682



A. Partea I. Descrierea imobilului,

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:20787/cad.8016
Nr. cadastral vechi:8016

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str MIORITEI, Nr. 88, Sc. D

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63931	40	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 63931-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27183 / 09/04/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 120, din 27/03/2025 emis de Consiliul Local Bacău;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU , CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23272 / 18/06/2010		
Act Normativ nr. contract de concesiune nr. 68727, din 28/05/2010 emis de MUNICIPIUL BACAU (Proces Verbal de Predare Primire nr. 5310 din 28.05.2010);		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 17 ani 10 luni 12 zile incepand cu data de 28.05.2010	A1
1) SC LIV MED SRL - SEDIU BACAU		



35

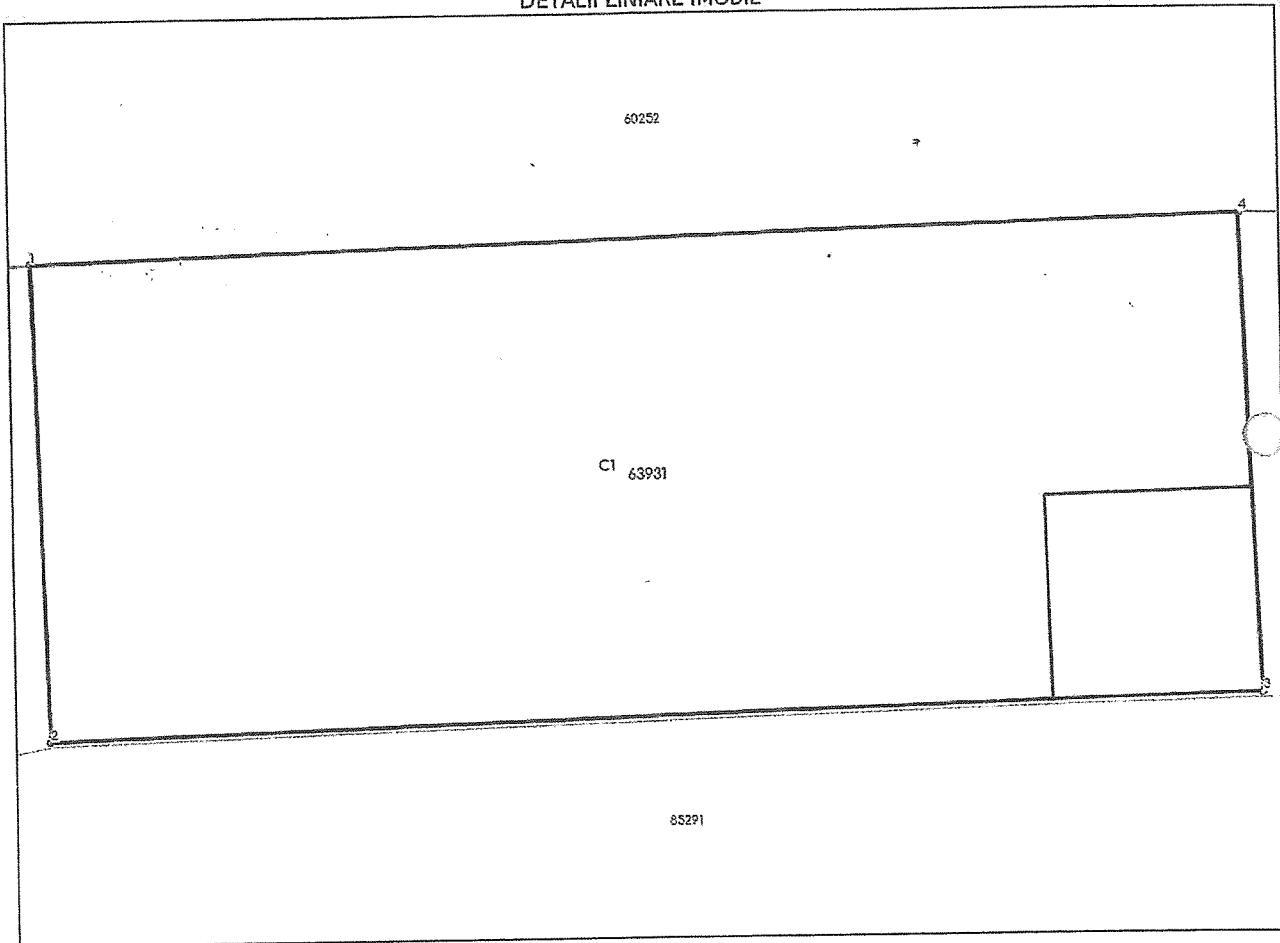
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63931	40	

* 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	40	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	63931-C1	construcții administrative și social culturale	37	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 37 mp; spațiu cu destinație cabinet medical pediatrie

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.96
2	3	10.12

36

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	3.96
4	1	10.11

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

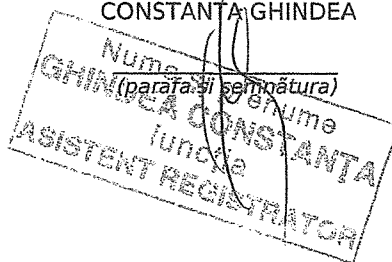
14-04-2025

Data eliberării

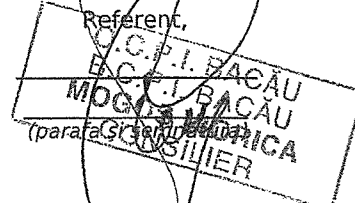
[Signature]

Asistent Registrator,

CONSTANȚA GHINDEA



Referent,



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

COMPARABILE FOLOSITE

380 m² teren de vânzare - Bacău

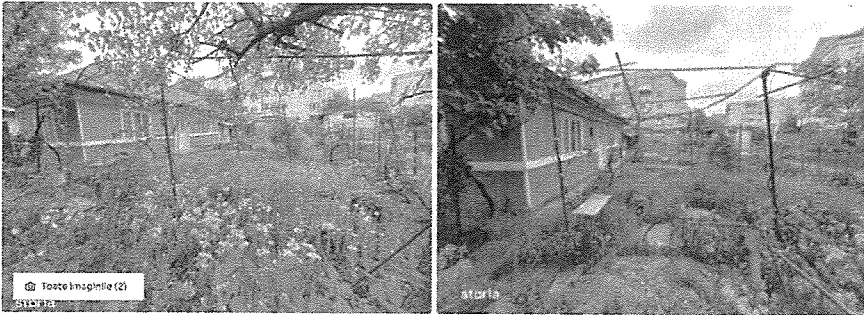
storia.ro/teren-380mp-zone-mioritel-1004857

Pentru a primi actualizările Google Chrome, vizitați site-ul nostru de Windows 10 sau vizualizați-l în browserul dvs. Pentru a primi actualizările Windows 10, vizitați site-ul nostru de Windows 10 sau vizualizați-l în browserul dvs.

storia [De vânzare](#) [De închiriat](#) [Ansambluri rezidențiale](#) [Companii](#) [Index Căutări](#) [Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[Ava Imob](#)

[Tăspol](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren 380mp, zona Mioritel

95 000 €

250 €/m²

[Strada Mioritel, G. Bacovia, Bacău, Bacău](#)

[Publicitate](#)

Mihaela - Agentia Ava Imob

Ava Imob

0745 774 770

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

380 m² teren de vânzare - Bacău

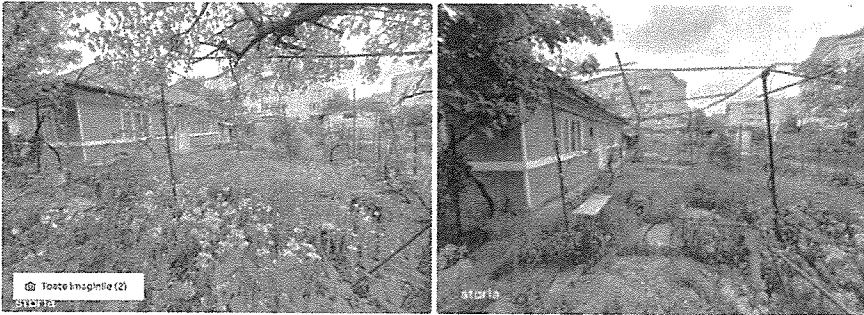
storia.ro/teren-380mp-zone-mioritel-1004857

Pentru a primi actualizările Google Chrome, vizitați site-ul nostru de Windows 10 sau vizualizați-l în browserul dvs. Pentru a primi actualizările Windows 10, vizitați site-ul nostru de Windows 10 sau vizualizați-l în browserul dvs.

storia [De vânzare](#) [De închiriat](#) [Ansambluri rezidențiale](#) [Companii](#) [Index Căutări](#) [Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[Ava Imob](#)

[Tăspol](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren 380mp, zona Mioritel

95 000 €

250 €/m²

[Strada Mioritel, G. Bacovia, Bacău, Bacău](#)

[Publicitate](#)

Mihaela - Agentia Ava Imob

Ava Imob

0745 774 770

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă	380 m ²
Tip teren	de construit
Localizare	Strada Mioritel
Dimensiuni	14 x 25,3 m
Gard	da
Pip acces	definit
Imprăjuri	definit
Media	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare	aport

Descriere

Ava Imob propune spre vânzare un teren (cu casa veche) în suprafață de 380 mp, cu deschidere de 14,5, situat în zona Mioritel în cartier de case zone deosebită cu toate utilitățile.

[Tăspol](#)

Mihaela - Agentia Ava Imob

Ava Imob

0745 774 770

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 de date este S.C. Data Online Services S.R.L. (Data Online)

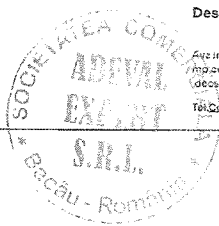
[Trimite mesajul](#)

Anunț de Google

Nu am primit încă niciun anunț de Google.

[Publicitate](#)

[NU](#)



COMPARABILE FOLOSITE

storia Devănzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Compton! ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Partners Avenue >

< Înapoi Distribuie Salvează

Toate imaginile (4)

Teren 470 mp, zona Garit, C.U. - P+2, 100000 E + TVA

100 000 €

213 €/m²

Strada Avram Inanu, Centru, Bacau, Bacau

PUBLICITATE
Anunțul este gratuit

Bondaret Marius
 Partners Avenue
 Afiliată numărul _____

 Nume* _____

 Email* _____

 +40 Număr de telefon* _____

Teren 470 mp, zona Garfi, C.U. - P+2, 100000 E + TVA

100 000 €

213 €/m²

Strada Avram Iancu, Centru, Bacau, Bacau

Poziționare:
[Map showing location]

Teren de vânzare	
Suprafață utilă:	470 m ²
Tip teren:	Intervilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	470 m
Cari:	da
Tip pământ:	asfaltat
Împrejurimi:	[Fără informații]
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă caldă
Tip vânzător:	agenție

Bondaret Marius
Partners Avenue

Aflăază numărul

Număr*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa emailurilor acestor date este S.C. OLIX Group Serv. clienți & L. (Sistem) **mali.mali**

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Reclame similare

Comparați prețurile în jurul acestui teren

Publicitate



213 €/m²

Strada Avram Iancu, Centru, Bacau, Bacau

Subsolare
Proiectat în conformitate cu normele de urbanism
 și autorizat de Primăria Municipiului Bacău

Nume*

E-mail*

+40 Număr de telefon*

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

Administrativul acestor date este în S.C. Grup Onix Serviciu SA (SIR) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Adunătură de Google

Noi ştim ce ai căutat

De ce nu încerci să găseşti altceva?

Publicitate

Adunătură de Google

Noi ştim ce ai căutat

De ce nu încerci să găseşti altceva?

Vand teren intravilan - Casa B - X

Vand teren 200mp vama bacau - X

romimo.ro

Contul meu Agenta imobiliare Adauga anunt

Cauta anunturi Toate judetele Toate categoriile

Romimo / Anunturi Imobiliare / Giurgiu / Terenuri de vanzare / Terenuri agricole

Vand teren 200mp vama bacau 40 000 EUR negociabil

Bacau Bacau Vizitatie harta Valoarea din 5/14/2015 5:40:16 PM

Teren agricol de 200 mp situat pe drumul comunal nr. 100, la 5 km de Vama Bacău, în apropierea unei ferme.

Lucian

Vezi toate anunțurile

Arata telefon

Contactează vânzătorul

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Facebook Twitter WhatsApp Telegram Email Print

OCCIDENTAL COMERCIAL ABVAL EX

40

COMPARABILE FOLOSITE

Vând teren intravilan + casa, B. X Vând teren 200mp langa Bacau. X

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare Adaugă anunt

Vând teren 200mp langa vama Bacau

40 000 EUR
negociabil

Vândut din 9/14/2025 6:40:40 PM

Bacau, Bacau Valoarea medie



2/4

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
% Adaugă înțeles ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vând teren 200mp langa vama Bacau, str. Maramuresului.

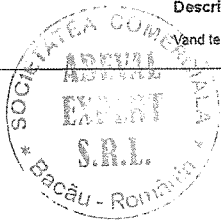


FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

