



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 328 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-spațiu comercial situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 10, în suprafață de 20 mp, înscris în CF nr. 91085 cu nr. cadastral 91085

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 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 formulată de către domnul Stoian Ion, administrator al SC STOLASI IMPEX SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 183404 din data de 03.09.2024;
- Contractul de concesiune nr. 32054 din 20.09.1999, încheiat între S.C. STOLASI IMPEX SRL și Municipiul Bacău, având ca obiect, cedarea și preluare în concesiune a terenului cu destinație realizare spațiu comercial în suprafață de 20 mp și actul adițional nr.1 la contractul de concesiune nr. 32054/20.09.1999 înregistrat sub nr. 160908/12.06.2024;
- Autorizația de construire nr. 1262/01.11.1999 emisă pentru SC STOLASI IMPEX SRL în vederea realizării unui spațiu comercial în str. Milcov nr. 10;
- Procesul Verbal nr. 112049 din 10.02.2025 al comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr. 17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 81 din data de 06.06.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 152580 din data de 10.06.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 10;
- Referatul nr. 162975/10.07.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției 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-spațiu comercial situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 10, în suprafață de 20 mp, înscris în CF nr. 91085 cu nr. cadastral 91085;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 163782/14.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.163787/1/14.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.163787/2/14.07.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 182/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 212/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 345/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243, alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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 20 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 10, având CF nr. 91085, nr. cadastral 91085, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea societății SC STOLASI IMPEX SRL, înregistrat la Registrul Comerțului cu Codul de înregistrare fiscală RO9348034.

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 81 din 06.06.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr.152580/10.06.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 10, având CF nr. 91085, nr. cadastral 91085, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **5.300,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării;

(3) Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare;

(4) Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a prețului de vânzare a terenului;

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

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- Compartiment 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.

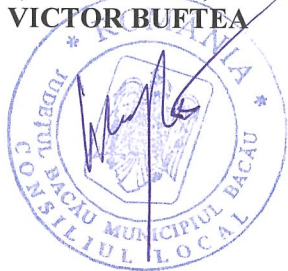
Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică.

Art.6. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Economică- Compartiment 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 - Compartiment Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu și SC STOLASI IMPEX SRL, prin Compartiment 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 the name Nicolae – Ovidiu Popovici.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

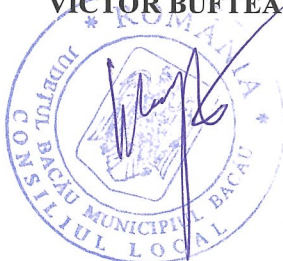
ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 328 DIN 31.07.2025

**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 81 din 06.06.2025**

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 152580 din data de 10.06.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 10, având CF nr. 91085, nr. cadastral 91085, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

**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.

**DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Ciprian - Gabriel Fantaza, the Executive Director.

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

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

ADV Nr. 81/ 06.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 91085**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Iunie 2025



7

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, jud. Bacau

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Milcov, nr. 10, jud. Bacau, in suprafata de 20,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 27626/05.04.2024, avand nr. cadastral 91085. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea STOLASI IMPEX S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 32054/20.09.1999 si a Actului aditional nr. 1 cu nr. 160908/12.06.2024.

Evaluarea s-a realizat la data de 03.06.2025 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 03.06.2025 + 06.06.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 03.06.2025. 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 03.06.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0587 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 03.06.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 20,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 10, NC 91085} = 26.380,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 20,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 10, NC 91085} = 5.300,00 \text{ euro (265,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 03.06.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- 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 EVALUARI**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnați

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

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Milcov, nr. 10, în suprafața de 20,00 mp, având nr. cadastral 91085 și CF 91085, conform extras de carte funciara nr. cerere 27626/05.04.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 20,00 mp este concesionată de Municipiul Bacău către societatea STOLASI IMPEX S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 32054/20.09.1999 și a Actului additional nr. 1 cu nr. 160908/12.06.2024.

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

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluării

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

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, jud. Bacau

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

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

Valoarea a fost estimată în moneda „Lei”.

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 03.06.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0587 RON, valabil pentru data de 03.06.2025. 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 157/27.04.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27626/05.04.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contract de concesiune nr. 32054/20.09.1999;
- Act adițional nr. 1 cu nr. 160908/12.06.2024.

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

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifica altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără a 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 deținute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se 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 dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate 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 03.06.2025, 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 consultanță 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 facute 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 inspectia 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 cu nr. cadastral 91085 pus la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacau. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei 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 Bacau – 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.

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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



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

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

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

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății 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 evaluării realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- 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. 148595/28.05.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluării este amplasata in mun. Bacau, str. Milcov, nr. 10, jud. Bacau.

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

- HCL 157/27.04.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27626/05.04.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Contract de concesiune nr. 32054/20.09.1999;
- Act aditional nr. 1 cu nr. 160908/12.06.2024.

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



Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orașului, vis-a-vis de fabrica Subex și magazinul Elitemob. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construite. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazii Milcov.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și a extrasul CF nr. cerere 27626/05.04.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 27626/05.04.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL 157/27.04.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27626/05.04.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contract de concesiune nr. 32054/20.09.1999;
- Act adițional nr. 1 cu nr. 160908/12.06.2024.

La data evaluării terenul este concesiunat către societatea STOLASI IMPEX 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, vis-a-vis de fabrica Subex și magazinul Elitemob. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 91085, CF 91085, cu categoria de folosință curți construite, în suprafață de 20,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Milcov, nr. 10, 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. Milcov;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

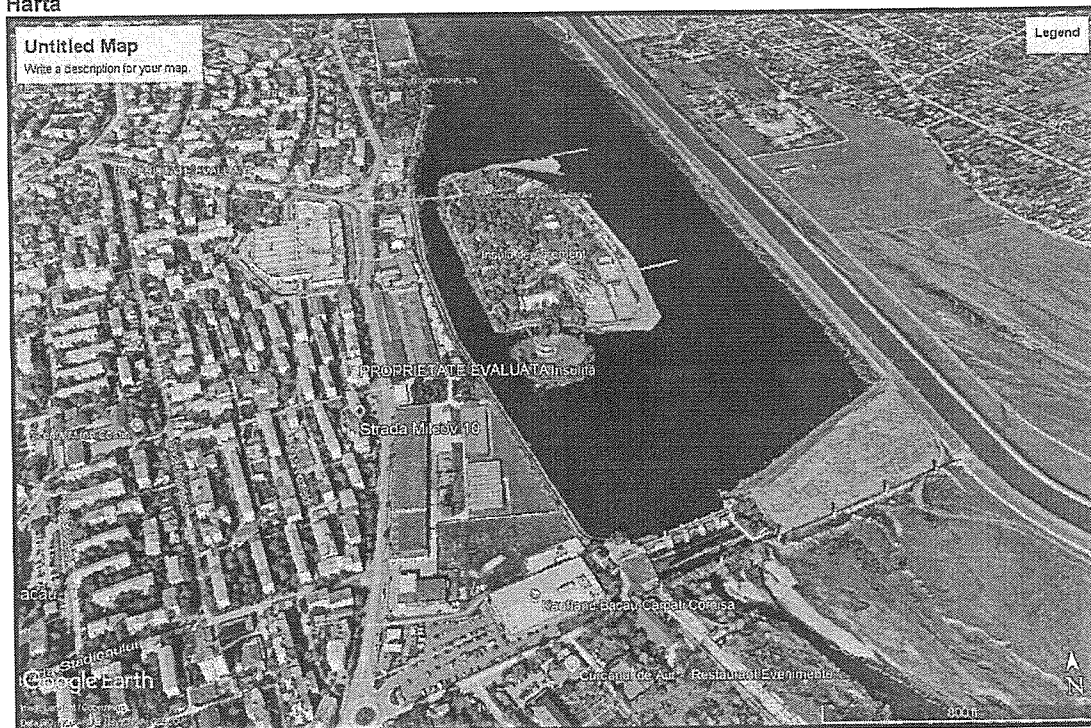
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet



Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 20,00 mp, avand nr. cadastral 91085, aflat in proprietatea Municipiului Bacău.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacău si are categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasat in Bacău, str. Milcov, nr. 10, fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu comercial aflata in proprietatea societatii STOLASI IMPEX S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 27626/05.04.2024 si a Contractului de concesiune nr. 32054/20.09.1999 si a Actului aditional nr. 1 cu nr. 160908/12.06.2024. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, vis-a-vis de fabrica Subex si magazinul de mobila Elitemob, avand acces direct din str. Milcov. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: allee acces dintre blocuri;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: teren liber - allee acces;
- la vest: teren liber – allee acces.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp, apartine Municipiului Bacău, este plan si are forma regulata – dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie – spatiu comercial. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Milcov.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera,

Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

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

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o scădere în luna martie 2025, cu un total de 896 imobile vândute, potrivit datelor oficiale transmise de ANCP. Comparativ cu aceeași lună din 2024, când au fost tranzacționate 936 de proprietăți, scăderea este de aproximativ 4,3%. Însă, raportat la martie 2023, când în județ s-au vândut 1.139 de imobile, declinul este mult mai accentuat – de circa 21,3%. Structura vânzărilor arată că în martie 2025 s-au vândut 254 de unități individuale (case sau apartamente), 153 de terenuri situate în extravilan și 489 de terenuri intravilane. În ciuda unui nivel relativ constant al tranzacțiilor cu unități locative, interesul pentru terenuri – în special cele extravilane – pare să fi scăzut semnificativ în comparație cu anii anteriori, sugerând o încetinire a investițiilor sau a proiectelor de dezvoltare imobiliară. Analizând evoluția pieței din ultimii trei ani, tendința este clar descendentă. Declinul constant al numărului total de tranzacții poate reflecta o combinație între scăderea apetitului pentru investiții, condițiile economice mai puțin favorabile și incertitudinea din zona construcțiilor. Specialiștii din domeniu atrag atenția că 2025 ar putea fi un an de stagnare sau chiar recul pentru piața imobiliară, în lipsa unor măsuri de stimulare sau a unei redresări economice clare (www.Bacau.net).

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

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

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea 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, planeitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.**EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, jud. Bacau**

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, jud. Bacau

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 concludiona 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 minimizată de lipsa de lichiditate a potențialilor 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 urmatoorii factori:

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, jud. Bacau

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	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, mun. Bacău, str. Toamnei, jud. Bacău, cartier Cornisa, în suprafața de 442,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, cu dublu acces este la vânzare la data evaluării cu 339,37 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, mun. Bacău, str. Castanilor, jud. Bacău, zona Orizont, în suprafața de 969,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, acces direct la strada asfaltată 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, mun. Bacău, str. Frasinului, jud. Bacău, zona Piața Sud, în suprafața de 335,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, dublu acces este la vânzare la data evaluării cu 298,51 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț ofertă și cel mai mic nr. de ajustări.

Desfășurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



20

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 03.06.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 20,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 10, NC 91085} = 26.380,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 20,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 10, NC 91085} = 5.300,00 \text{ euro (265,00 euro/mp)}$

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 03.06.2025, 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.

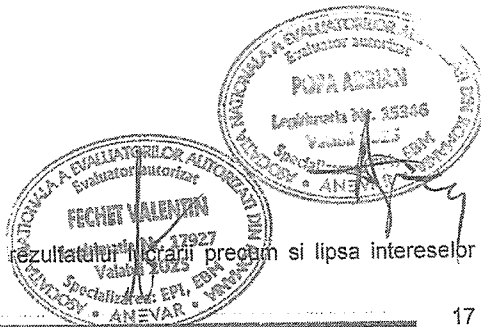
Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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 legătură cu bunurile evaluate.



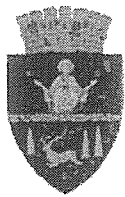
**CENTRALIZATOR GENERAL**

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 10, jud. Bacau, nr. cadastral 91085	20.00	26,380.00	5,300.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MILCOV, NR. 10, JUD. BACAU, N.C. 91085, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 10, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piată Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	91085			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	242,250.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
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)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 10, jud. Bacau	mai slab	mai slab	mai bun
Ajustare (%)		2.00%	2.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		6.11	4.50	-13.43
Suprafata teren (mp)	20.00	442.00	989.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	acces facil	mai bun	mai slab	mai bun
Ajustare (%)		-15.00%	10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-45.81	22.50	-26.87
Restricții 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		-39.71	38.25	-13.43
Ajustare totala neta		-39.71	38.25	-13.43
Ajustare totala bruta		82.47	83.25	94.03
Numar ajustari		4	6	6
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.243	0.333	0.315
PRET AJUSTAT		265.72	263.25	255.22
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		265.00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 91085, S = 20 MP		26,380.00 lei	5,300.00 €	

25



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR**



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

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





2030	0	Teren concesionat	S=140mp,B-dul Unirii,nr.15 destinația:comerț+alim.pub	2004	174138	Domeniul privat al municipiului Bacău
2031	0	Teren concesionat	S=20mp,str.Milcov,nr.10 destinația:comerț	1999	24876	Domeniul privat al municipiului Bacău
2032	0	Teren concesionat	S=11mp,str.E.C.Pintea,nr.2 destinația:cotă ind.locuință	2003	13682	Domeniul privat al municipiului Bacău
2033	0	Teren concesionat	S=27,5mp,str.Ștefan cel Mare, nr.50 bis, destinația:garaj	2000	34205	Domeniul privat al municipiului Bacău
2034	0	Teren concesionat	S=9,8mp,str.Mihai Viteazu, nr.1 destinația:ext.cab.stomat	2000	12189	Domeniul privat al municipiului Bacău
2035	0	Teren concesionat	S=2,4mp,str.Republicii,nr.9 destinația:ext.cab.stomat.	2003	1402	Domeniul privat al municipiului Bacău
2036	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Victor Babeș, nr.27-29, destinația: garaj, nr. cadastral 83854	2000	16056	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 83854
2037	0	Teren concesionat	S=28,05mp,B-dul Al.cel Bun, nr.6 destinația:ext.sediu	2004	34890	Domeniul privat al municipiului Bacău
2038	-	Teren concesionat	S=300mp,str.Alba Iulia,nr.1 bis destinația:locuință	1995	45692	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 450/2023
2039	0	Teren concesionat	S=23,62mp,str.Decebal,nr.2 destinația:ext. locuință	2001	29380	Domeniul privat al municipiului Bacău
2040	-	Teren concesionat	S=37mp, str.Gării, nr.52 (poz.2), destinația: prest.servicii, nr.cadastral 62890 (Sinit=32mp)	2000	40862	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 62890, HCL 59/2024
2041	0	Teren concesionat	S=26,69mp,str.Pictor Aman, nr.94 D destinația: cota ind.locuinta	2002	33198	Domeniul privat al municipiului Bacău
2042	0	Teren concesionat	S=27,91mp,str.Pictor Aman, nr.94 D destinația:cota ind.locuinta	2002	34716	Domeniul privat al municipiului Bacău
2042 bis	0	Teren concesionat	S=27,18mp,str.Pictor Aman, nr.94 D destinația:cota ind.locuință	2002	33808	Domeniul privat al municipiului Bacău
2043	0	Teren concesionat	S=22,67mp, str. Pictor Aman nr.94D destinația:cotă ind.locuință	2002	28198	Domeniul privat al municipiului Bacău
2044	0	Teren concesionat	S=34,87mp, str.Ardealului, nr. 22 destinația:garaj	1999	43374	Domeniul privat al municipiului Bacău
2045			S=27,5mp,str.Bicaz,nr.150/B/1		6108	Domeniul privat al municipiului Bacău



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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91085 Bacău

Nr. cerere 27626
Ziua 05
Luna 04
Anul 2024

Cod verificare
100164060556



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str MILCOV , Nr. 10, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	91085	20	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 91085-C1; TEREN DOMENIUL PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
27626 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU , adeverinta nr. 1222870/13.02.2024;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
27626 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 32054, din 20/09/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) STOLASI IMPEX S.R.L., CIF:9348034		



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

Pagina 1 din 3

29

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	91085-C1	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; SPATIU PARTER Ad=20 mp

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr 28795/05-04-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
22-04-2024

Asistent Registrator,
LENUȚA-LILIANA ALEXANDRESCU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



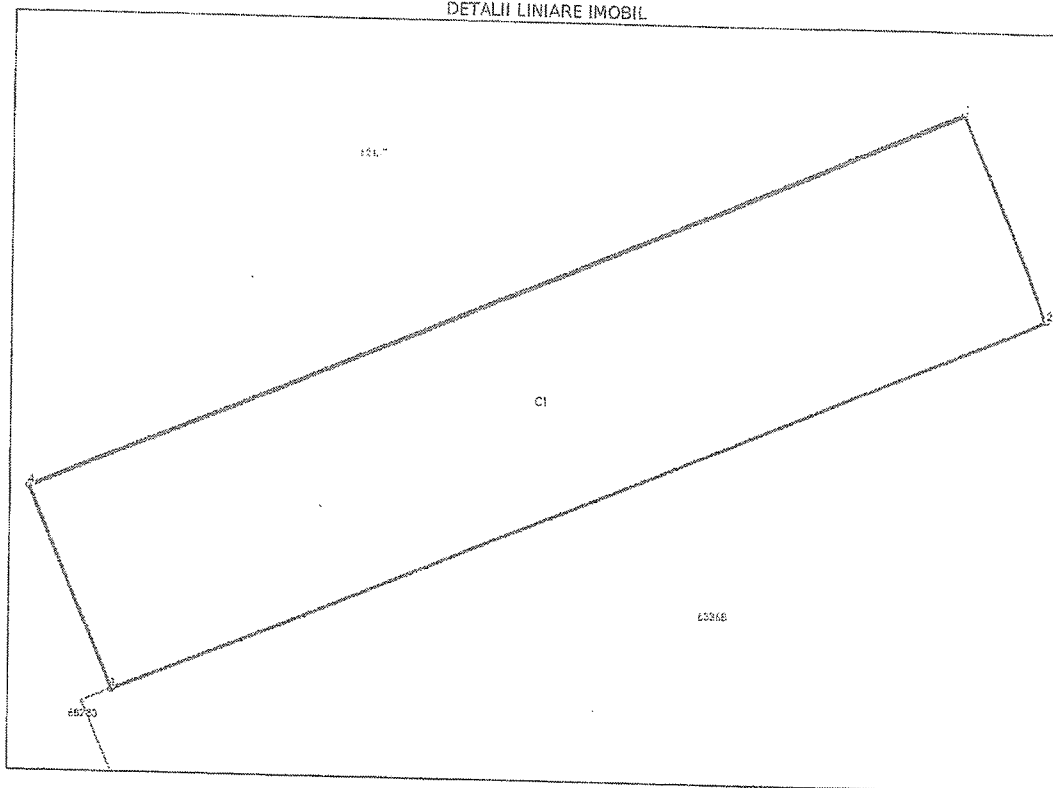
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91085	20	TEREN DOMENIUL PUBLIC

* 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	20	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.599
2	3	2.099
3	4	9.6
4	1	2.1

** 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.



Carte Funciară Nr. 91085 Comuna/Oraș/Municipiu: Bacău

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.28795/05-04-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-04-2024

Asistent Registrator,

LENUTA-LILIANA ALEXANDRESCU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

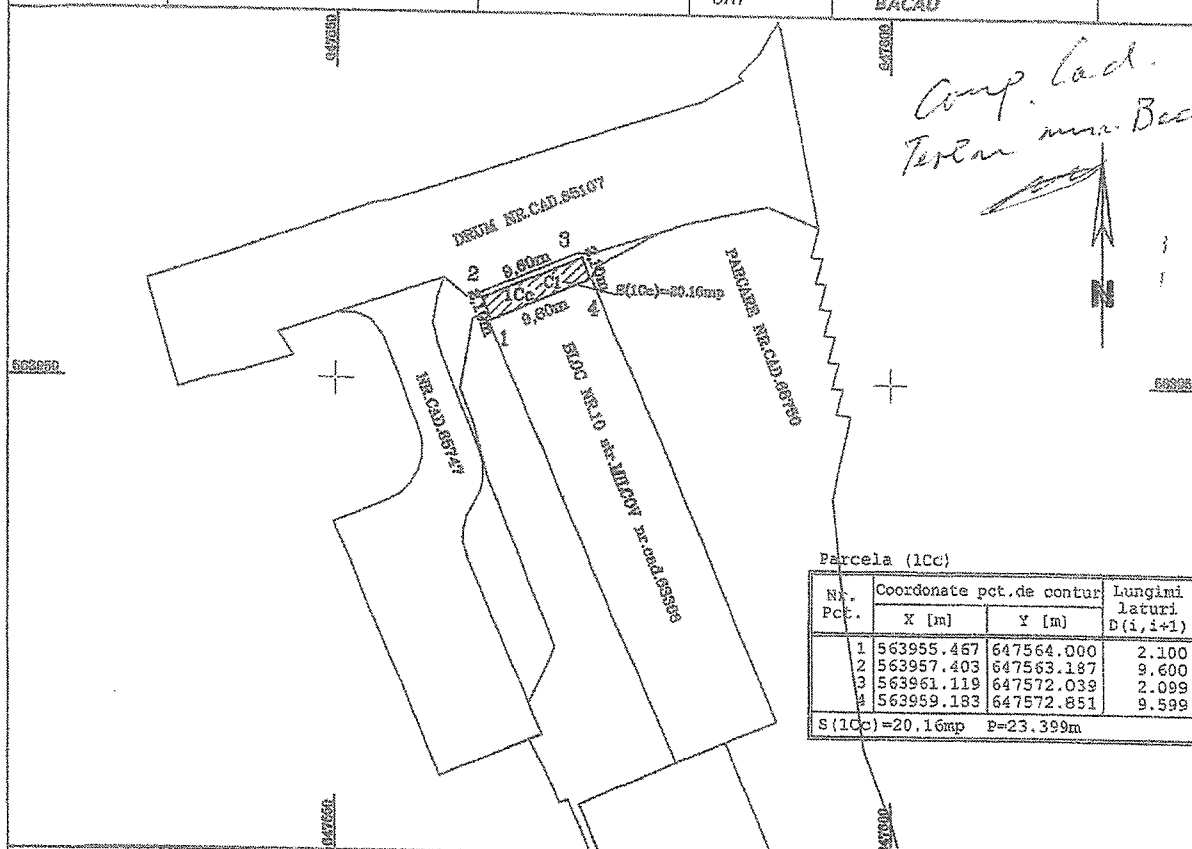
Pagina 3 din 3

32

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	20 mp	STR. MILCOV NR.10, JUD. BACAU
Nr. Cartea funciara	UAT	BACAU



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	563955.467	647564.000	2.100
2	563957.403	647563.187	9.600
3	563961.119	647572.039	2.099
4	563959.183	647572.851	9.599
S(1Cc)=20.16mp			P=23.399m

DATE REFERITOARE LA TEREN

Parcela Nr.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	tarfa,parcela	Mentuni
1	CC	20		TEREN INTRAVILAN DOMENIU PUBLIC PRIMARIE
Total		20		
COD constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni	
C1	CIE	20	SPATIU PARTER Ad=20 mp, S.C. STOLASI IMPEX S.R.L.	
Total		20		
Suprafata totala masurata =20 mp				
Suprafata din acte =20 mp				

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

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



Executant
VINTILIE BOGDAN MIHAI
PROIECTANT
PROIECT NR. 0126 cat. B



România
Judetul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 32054 DIN 20.09. 1999

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECȚIEI ECONOMICE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. STOLASI IMPEX S.R.L. cu sediul în Municipiul Bacău, str. Milcov 10/110 înmătriculată la Registrul Comerțului sub nr. J/04/244/1997 în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

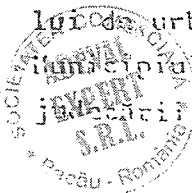
În temeiul art. 71 + 102 din Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru concesionarea terenurilor, aprobat prin Hotărârea nr. 63/10.05.1999 a Consiliului Local al Municipiului Bacău, potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, modificată și completată prin Legea nr. 125/1996, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 54 din 10.05. a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MILCOV, nr. 10, având suprafața de 20,00 m.p., așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Destinația terenului concesionat, va fi REALIZAREA UNUI SPACIU COMERCIAL PENTRU DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚII DE COMERT

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se predă de către condecident către concesionar, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului de investiții, conform certificatului de urbanism nr. 1000 din 20.03.1999, eliberat de Primăria Municipiului Bacău și în condițiile din oferta care a stat la baza aducerii la licitație.



35

Durata de execuție este de maximum 12 (doisprezece) luni de la data eliberării autorizației de construire.

Art. 3 - În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur TERENUL CONCESIONAT

b) bunuri de preluare INVESTIȚIA REALIZATĂ DE CONCESIONAR

c) bunuri proprii BUNURILE DE INVENTAR

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) ANI, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 20.09.1999

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevența concesiunii este de 850.000 (opt sute cincizeci mii) lei/an, așa cum rezultă din oferta prezentată de concesionar în cadrul licitației publice din data de 14.08.1999 și pe baza căreia s-a făcut adjudecarea licitației.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între părți, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Art. 8 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 20.12.1999), garanția de concesiune în valoare de 850.000 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 1999 ~~AXMN/ESTE~~ indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 10 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin: chec, din contul concesionarului, nr. _____

deschis la _____, în contul conceden-
212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;

- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

Art. 11 - Sumele anuale prevăzute la ART. 15 se plătesc în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 12 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 13 - Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii în condițiile legii, fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 - Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesionarul este obligat să asigure exploatarea și valorificarea în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.



Art. 15.1. - Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2. - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3. - Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite în prezentul contract de concesionare.

Art. 15.4. - Concesionarul este obligat să asigure creșterea eficienței în următoarele modalități:

Art. 15.5. - Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

a) bunurile aduse vca investiții (datele de identificare a estora, datele tehnice) CONSTRUCTIE REALIZATA DIN TAMPLARIE DIN ALUMINIU, GEAM TERMOPAN ZIDARIE DE CARAMIDA

b) termenele de realizare a investițiilor 12 LUNI DE LA OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

c) investițiile care nu se amortizează pe durata concesiunii VOR FI STABILITE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE

d) avizele de trebură obținute în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special

e) standardele de calitate a activităților prestate VOR FI CELE PREVĂZUTE DE LEGISLATIA IN VIGOARE

Art. 15.6. - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.7. - Începând cu al 2-lea an al concesiunii, concesionarul se obligă să creeze minimum 2 (două) locuri de muncă, pe durată nedeterminată.

Art. 15.8. - La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 15.9. - La încetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzut 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. 15.10. - La încetarea contractului de concesionare din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și

cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Art. 15.11. - 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. 15.12. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit Art. 14, alin. 4 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 exercițiul 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 părțile 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



prin suspendarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propo-

rarea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. 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.

Contractul de concesiune se reziliază, din vina concesionarului, și în cazul în care acesta nu a depus documentația în vederea obținerii autorizației de construire și nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții, în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

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 INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR ;
- c) bunuri proprii BUNURILE DE INVENTAR ;

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Art. 18 -

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 20 - Pe terenul concesiionat, concesionarul va realiza o investiție în valoare de minimum 30.000.000 lei.

Art. 21 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 22 - Schimbarea destinației terenului concesiionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

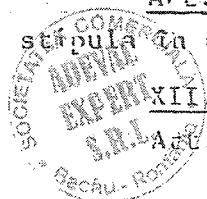
XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 24 - Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 25 -



XIII - DISPOZITII FINALE

Art. 26 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrise prin grija părților pe numele urmașilor legali.

Art. 27 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 28 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesionare.

Art. 29 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesionare.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MILCOV
....., nr. 10, cu suprafața de 20,00
m.p., s-a încheiat astăzi 20.09.1999, la sediul Consiliului Local
al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar
pentru concesionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
prin
PRINAR,

DUMITRU SECHELARIU

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,
PASCAN FLORIN

VIZAT LEGALITATEA, MONA MIHAILESCU

CONCESIONAR:
SC. STOLASI-EMPEX S.R.L.



INTOCMIT, DANGIULESCU CONSTANȚA

ROMANIA

JUDETUL BACAU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

NR. 32056 DIN 20.09. 1999

PROCES-VERBAL DE PREDARE- PRIMIRE

Astăzi, 20.09. 1999, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 2147/28.06.1999 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. DANCIULESCU CONSTANTIN - șef Birou Concesionări;
2. BRASOVEANU LILIEANA - inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar;
3. NECHITOWEA CIRIAC, inspector, Biroul Disciplina în Construcții,

am procedat la predarea terenului în suprafață de 20,00 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MILCOV nr. 10, ~~XXXXXXX~~, S.C. STOLASI IMPEX S.R.L. în baza Contractului de Concesionare nr. 32056 din 20.09.1999.

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru SUAT-DC, unul pentru Serviciul Cadastru, Fond Funciar și unul pentru Biroul Concesionări conform planului anexat.

AM PREDAT,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin

PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU



AM PRIMIT,

[Signature]

COMISIA: 1. [Signature]
2. [Signature]
3. [Signature]



49

NR. 160908 DIN 12.06.2024

ACT ADITIONAL NR. 1
la contractul de concesiune nr. 32054 din 20.09.1999

Incheiat intre MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, reprezentat prin DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. STOLASI IMPEX S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Milcov, nr. 10, sc. A, ap. 10, C.U.I. 9348034, inregistrata la O.R.C. sub nr. J04/244/1997, reprezentata de DL. STOIAN ION - ASOCIAT UNIC SI ADMINISTRATOR, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 148225/25.04.2024 si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. **180 din 29.05.2024**, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. 3, Art. 4 din Contractul de Concesiune nr. 32054 din 20.09.1999, se completeaza cu alin. (3) dupa cum urmeaza:

"Durata concesiunii se prelungeste pentru o perioada de 12 ani si 6 luni incepand de la data de 20.09.2024. Contractul de concesiune inceteaza de drept la data de 20.03.2037."

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 32054 din 20.09.1999, sunt si raman in vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU

DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,
S.C. STOLASI IMPEX S.R.L.

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL,
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA, Sra. Robert
COMP. EXPLOATARE FOND LOCATIV SI
GESTIONARE SPATII/TERENURI SI ALTE BUNURI, RAZVAN ANASTASE
INTOCMIT, IONICA MIRELA/RAZVAN ANASTASE

Nica Roland

t. +40(234) 581 849

f. +40(234) 588 757

Str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 C, Judetul Bacau

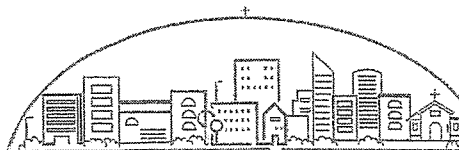
@ contact@primaria-bacau.ro

12/06/2024

www.municipiulbacau.ro

EXPERT S.R.L.

Bacău - România



COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150.000 €

Sandu Iacob

0722391234

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Activarea Notificărilor

imobiliare.ro

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

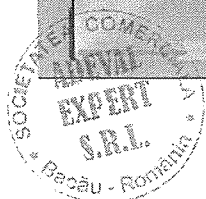
150.000 €

Sandu Iacob

0722391234

Cere detalii prin email

Trimite mesaj



COMPARABILE FOLOSITE

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toarnicel - 150.000 €

Cornisa Strada - Valpârâu

0722.39.1234

0722391234

Aplică pe mobil

Descriere

Caută teren intravilan pentru care să existe un certificat de urbanism valabil pentru P+10?

Am propunerea de plan pentru tine!

Sandu Iliușco - Contul tău în imobiliare

0722.39.1234

Citește mai puțin

Specificatii

Id entruț	XS/913006	Actualizat în	20.04.2025
Suprafața teren	442 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front strada	26.41 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilități	Apă Canalizare Gaze Curent
Amenajare strada	Asfaltată Depanant
Comisioane	1%

Alte detalii

Adăugați o imagine

Adăugați o imagine

Adăugați o imagine

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toarnicel - 150.000 €

Cornisa Strada - Valpârâu

0722.39.1234

0722391234

Aplică pe mobil

Specificatii

Id entruț	XS/913006	Actualizat în	20.04.2025
Suprafața teren	442 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front strada	26.41 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilități	Apă Canalizare Gaze Curent
Amenajare strada	Asfaltată Depanant
Comisioane	1%

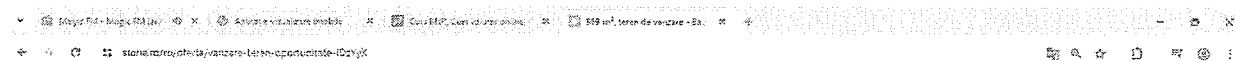
Alte detalii

Adăugați o imagine

Adăugați o imagine

Adăugați o imagine

[Mapa de Portugal](#) x [Aplicação para Android](#) x [730 km², área do vertice - Pto.](#) x [aproximadamente 700m](#) x [412 m², área do vertice - S.](#) x



De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Carriere

 Continue

Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA >

< Inapot

 Distribuito  Salvoaza



Vanzare teren oportunitate

242 250

250 €/m²

Strada Castanilor, Cornisa, Bacau, Bacau



Vasile Butucaru

LEX CONTRACTUS SOA

9. Afişează numărul

None?

Figure 2



54

Vanzare teren oportunitate

242 250 €

250 Ckm²

Strada Castanilor, Cornize, Bacau, Bacau

Publicitate

Teren de vânzare

Tip teren:	Ter. în natură
Localizare:	Ter. în natură
Suprafață utilă:	960 m ²
Dimensiuni:	Ter. în natură
Gard:	Ter. în natură
Tip acces:	Ter. în natură
Imprajuriri:	Ter. în natură
Media:	Ter. în natură
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vasile Butucaru
LEK CONTRACTUS SRL

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Am înregistrat un acord al datelor D.V. Data trimiterii Serviciului S.C.L. Păcurari **naturale**

Trimite mesajul!

Profilat de Google

Google Maps

Magic FM - Muzică R&B

Adopteți situații speciale

Curs P101 Curs vară de engle

369 m² teren de vânzare - Ex...

[←](#)
[→](#)
[🔄](#)
[🔍](#)
[★](#)
[📄](#)
[🌐](#)

stional.ro/noie/fertea/vanzare-teren-opportunitate-ida-vot

Livrabil:

Imobil construit

Gard:

Fâșie înconjurătoare

Tip acced:

A la 3 intrări separate

Împrejurimi:

Cartier rezidențial

Medii:

Proximitate

Tip vânzător:

agenție

Trimitete mesajul

Anunțuri de Google

Pe baza interesului tău

De ce ai văzut acest anunț?

Descriere

Va propunem spre vanzare suprafata de 959 mp, teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacau, intre doua blocuri de locuinte. Pentru bacauani, respectiv pentru cei care cunosc zona municipala, terenul poate fi identificat in imediata vecinatate a statiei de la Orizontu. O oportunitate fantastica de afaceri pentru dezvoltatorii imobiliari. Este bine sa aveti in vedere faptul ca in conditiile in locurile de parcare din municipiul Bacau sunt limitate, achizitionarea unei suprafete de teren pozitionate intre doua blocuri de locuinte constituie, fara rezerva, o afacere exceptionala. Matru cărtrai consta 250 euro, ușor negociabili.

Alăturat depunem și certificatul de urbanism, actualizat, emis de către Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Bacău.

Mal puțin ↗

ID: 657-4267

Reportează

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

☐ Activați alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări



45

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa IM - Mapa IM (uri)

255 m² teren de vanzare - Ea

stocare/inchiriere / teren in Bacău pe strada Săpânului - partea de pata-sud (Băcih)

Localizare:

urbană

Suprafață utilă:

335 m²

Dimensiuni:

10 x 33,50 metri

Grăd:

da

Tip acces:

privat

Împrejurimi:

100% teren verde

Mediu:

frăg. și asfalt

Tip vânzare:

agenție

3. Săpânului - partea de pata-sud (Băcih) - teren de 255 m² (Băcih) **mai mult**

Trimite mesajul

Imagini

Amplasare pe Google

Vezi pe harta

Pe baza imaginii de satelit din 2017

Rezonanță

Amplasare pe Google

Vezi pe harta

Pe baza imaginii de satelit din 2017

Descriere

CRISTI IMOB BACĂU VA ofera in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan , situat in BACĂU pe strada trazinului (în spate la piata SUD) in suprafata totala de 335 mp cu deschidere spre ambeta strazi .

Terenul este prevăzută stat pentru construirea unui de locuinte .

Mai puțin

ID: 8584724

Raportează

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.04.2025

Vezi

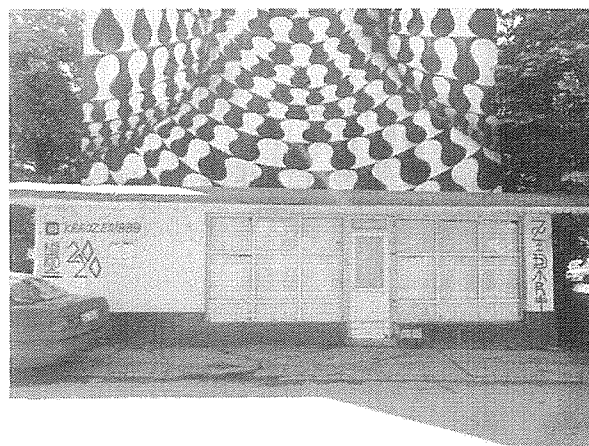
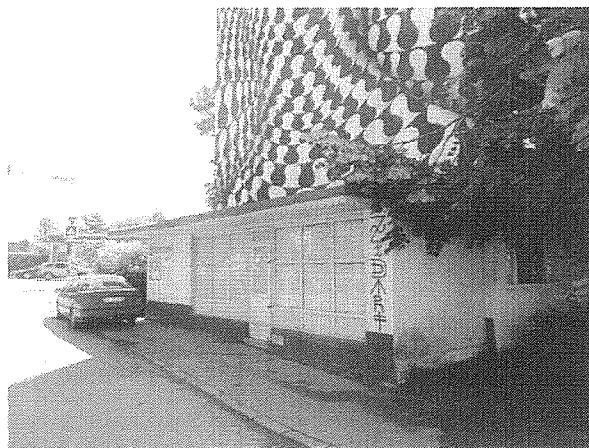
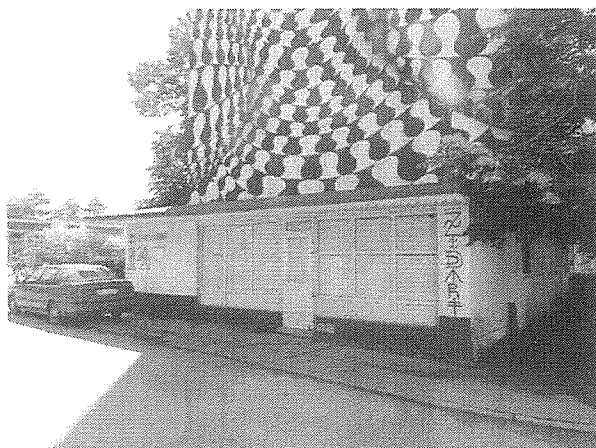
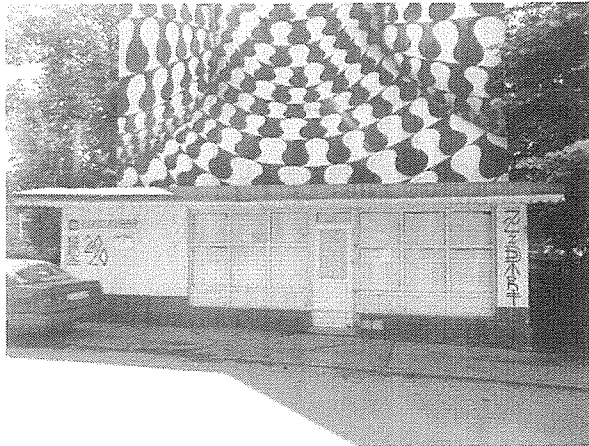
Modifică

Preț



47

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA



SOCIETATEA
EXPERT
S.R.L.
Bacău - România