HOTĂRÂREA NR. 345 DIN 28.08.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice, nr. 7, în suprafață de 23,00 mp, înscris în CF nr. 74337 cu nr. cadastral 74337

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.08.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 23,00 mp, situat în str. Aprodu Purice, nr. 7, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 23065 din data de 20.03.2014, completată cu cererea nr. 210930 din data de 26.11.2024, a d-nei LUPU MAGDALENA, cu domiciliul în str. Progresului, nr. 12, sc. F, ap. 1, municipiul Bacău, jud. Bacău;

-Contractul de concesionare nr.29385/03.08.2006 încheiat cu LUPU GHEORGHE;

-Autorizația de construire/desființare nr.28/2007 a SC GIMATEX SRL, prin administrator Lupu Gheorghe;

-Contractul de concesionare nr. 69649/ 06.11.2018, încheiat între LUPU MAGDALENA, cu domiciliul în str. Progresului, nr.12, sc. F, ap.1, municipiul Bacău, jud. Bacău, având ca obiect utilizarea extinderii spațiului comercial aferent terenului în suprafața de 23,00 mp;

-Extrasul de carte funciară la cerere - pentru informare, nr. 67597/17.07.2024, privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 74337, în suprafață de 23,00 mp, situat în str. Aprodu Purice, nr.7, proprietar Municipiul Bacău, înscris în cartea funciară nr.74337;

-Procesul Verbal nr. 112049/10.02.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 /2025;

-Raportul de evaluare nr.77 /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 23,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Aprodu Purice, nr.7;

-Referatul nr.172504/11.08.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu 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, situat în municipiul Bacău, str. Aprodu Purice, nr.7, în suprafață de 23,00 mp, înscris în CF nr.74337 cu nr. cadastral 74337;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.174159 din 18.08.2025;

-Raportul de specialitate al Serviciului Juridic, Contencios și Aplicarea Legilor Proprietății, înregistrat cu nr.174162/1 din 18.08.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.174162/2 din 18.08.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: 191/27.08.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 224/27.08.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 364/27.08.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile art.586 alin.(1) și alin. (2), ale art.1.650 și ale art.1.730 alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile HCL nr.157/2018 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, în care este inclusă și suprafața de teren de 23,00 mp, suprafață aflată în folosința exclusivă a d-nei LUPU MAGDALENA, pe care se află edificat imobilul;

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

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c) si alin. (6) lit. b) şi art. 139 alin. (2) şi alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafaţă de 23,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice, nr.7 , având CF nr.74337 şi nr. cadastral 74337, teren ocupat de o construcție cu destinație spațiu comercial, aflat în proprietatea d-nei LUPU MAGDALENA.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr.77/ 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 suprafaţă de 23,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice, nr.7, având CF nr.74337, nr. cadastral 74337, 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 preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

ART.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu preţul de **3.680,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătibil în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, preţ 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 şi acesta îşi poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Cumpărătorul va achita integral preţul 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 preţului de vânzare a terenului.

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum şi 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-cumpărarea a terenului, cumpărătorul va prezenta la notarul public şi 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 concesionare, încheiat între Municipiul Bacău şi cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite şi Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență şi Inventar Domeniul public şi Privat şi Compartimentul Exploatare Fond Locativ şi Gestionare spații/terenuri şi alte bunuri, vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

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

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

ART.7 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite şi Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu - Compartimentul Evidență şi Inventar Domeniul Public şi Privat şi doamnei Lupu

Magdalena (prin serviciul anterior menționat).

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

01. SEP. 2025

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

C.G., B.A./M.T./EX.1/DS.I-A-1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 345 DIN 28.08.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 77 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 23,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice, nr. 7 , având CF nr. 74337, nr. cadastral 74337, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

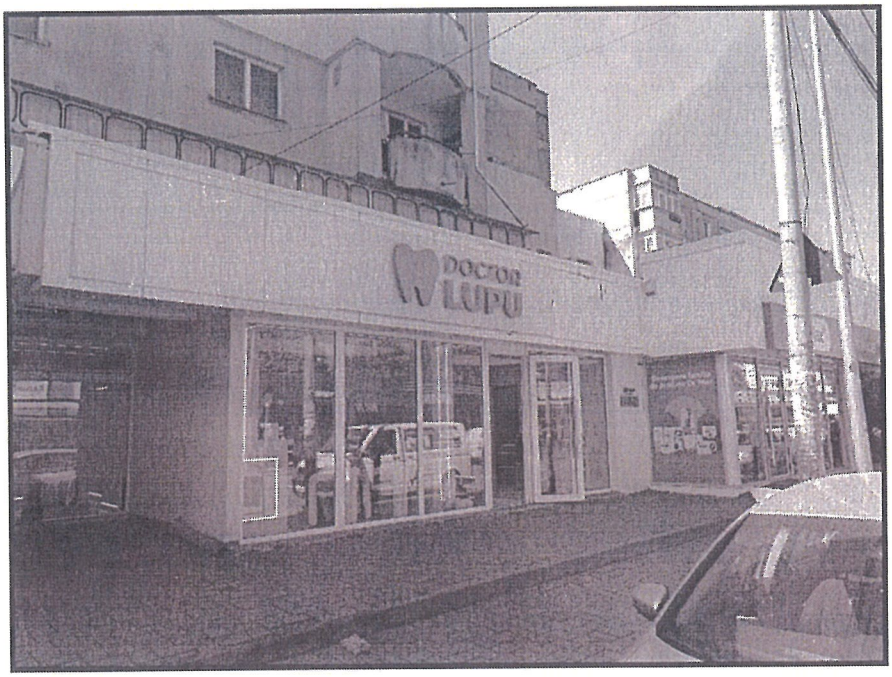
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI
01. SEP. 2025

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 / 0745568047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 77/ 06.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. APRODU PURICE, NR. 7, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 74337

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IUNIE, 2025

SOCIETATE COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

6

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 7, jud. Bacau, in suprafata de 23,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 67597/17.07.2024, avand nr. cadastral 74337. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Lupu Magdalena, conform Contractului de concesionare nr. 69649/06.11.2018.

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.
Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfăşurat în perioada 03.06.2025 ÷ 06.06.2025. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 03.06.2025. Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi 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 imobiliarea ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de beneficiar (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 03.06.2025 este :

$V_{teren\ –\ 23,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Aprodu\ Purice,\ nr.\ 7,\ NC\ 74337}$ = 18.616,00 lei,respectiv
$V_{teren\ –\ 23,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Aprodu\ Purice,\ nr.\ 7,\ NC\ 74337}$ = 3.680,00 euro (160,00 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

SOCIETATE COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţilor
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 7, in suprafata de 23,00 mp, avand nr. cadastral 74337 si CF 74337, conform extras de carte funciara nr. cerere 67597/17.07.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.
La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 23,00 mp este concesionata de Municipiului Bacau catre D-na Lupu Magdalena, conform conform Contractului de concesionare nr. 69649 /06.11.2018.
Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

1.5. Tipul valorii

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă),

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
ADEVAL EXPERT S.R.L.
Bacău - România

la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere." Această valoare, de regulă, datorită volatilităţii condiţiilor de piaţă, are valabilitate limitată la data evaluării şi nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacităţi de plată viitoare când, atât condiţiile pieţei cât şi situaţiile de vânzare pot diferi faţă de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.
Valoarea a fost estimata in moneda "Lei".

1.6. Data evaluarii
Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile 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 şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluarii
In vederea elaborarii Raportului de evaluare, activitatile desfasurate au inclus urmatoarele:
- Colectarea informatiilor privind proprietatea imobiliara supusa evaluarii.
- Analiza informatiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor si concluziile.

Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografii şi s-au examinat locaţia (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile.
În realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuţiile preliminare purtate cu reprezentantii Primariei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii raportului de evaluare.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate
Pentru elaborarea evaluarii s-au avut in vedere urmatoarele informatii:
- Documente puse la dispozitie de catre beneficiar, respectiv:
  - HCL 157/27.04.2018;
  - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7597/17.07.2024;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 12760;
  - Contract de concesionare nr. 69649/06.11.2018;
  - Proces verbal de predare-primire nr. 11464/06.11.2018.

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.
- Informatii culese pe teren de catre evaluator privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizica a proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluarii.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara a municipiului Bacau.
- Informatii privind cererea si 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 in analiza pietei imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentaţii formate din preţuri practicate pe piaţa liberă a terenurilor, preţuri practicate de constructori, preţuri libere de închiriere a spaţiilor de depozitare, cataloage de costuri.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, fiind posibilă existenţa şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

10

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părţi ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că şi celelalte părţi sunt în aceeaşi stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 03.06.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.9.2. Conditii limitative

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

//

- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza planului de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 74337 pus la dispozitie de catre Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.
Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare .
Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.
Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.
In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăţilor, 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 evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 7, jud. Bacau.

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

- HCL 157/27.04.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7597/17.07.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 12760;
- Contract de concesionare nr. 69649/06.11.2018;
- Proces verbal de predare-primire nr. 11464/06.11.2018.

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.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Romania

Prin menţionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora şi nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietăţii; definirea pieţii
Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona periferica (zona nord) a orasului, in apropierea hipermarketului Selgros. Piaţa specifică este cea a terenurilor din zona de periferica a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieţei este zona periferica a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Stefan cel Mare-Aprodu Purice-Mioritei.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare
2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE
Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 157/27.04.2018 si extrasul CF nr. cerere 67597/17.07.2024, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 67597/17.07.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".
Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.
Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL 157/27.04.2018;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 7597/17.07.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 12760;
- Contract de concesionare nr. 69649/06.11.2018;
- Proces verbal de predare-primire nr. 11464/06.11.2018.

La data evaluarii terenul este concesionat catre D-l Lupu Magdalena.
Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.5. Informaţii despre zonă si amplasament
Terenul supus evaluării este amplasat în zona periferica a orasului, in zona de nord in apropierea hipermaketului Selgros. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens.
În zonă se află:

- reţea de transport în comun în apropiere ;
- unităţi comerciale: magazine agroalimentare si de uz casnic;
- spatii prestari servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon infrumusetare, etc).

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante
2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana
Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 74337, CF 74337, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 23,00 mp, amplasat in zona B a orasului Bacau, pe str. Aprodu Purice, nr. 7, jud. Bacau.
Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.
Artere importante de circulatie in apropriere:

- Auto – str. Stefan cel Mare, str. Aprodu Purice;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.
In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

SOCIETATE COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare
Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 23,00 mp, avand nr. cadastral 74337, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.
Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 7, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere spatiu comercial, aflata in proprietatea D-nei Lupu Magdalena, conform extras de carte funciara nr. cerere 67597/17.07.2024 si a Contractului de concesiune nr. 69649/06.11.2018. Proprietatea este amplasata in zona periferica a orasului, zona de Nord, in apropierea hipermarketului Selgros, avand acces direct din str. Aprodu Purice. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. Aprodu Purice;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: spatiu comercial;
- la vest: str. Spatiu comercial.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 23,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata – dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie - extindere spatiu comercial. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Aprodu Purice.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente
Analiza pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu şi constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi. O construcţie existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcţie de criteriile fezabilităţii financiare şi productivităţii maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piaţă pentru existenţa acelei utilizări. Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa 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.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Această creștere este influențată de factori economici și demografici. Această tendință ascendentă a prețurilor este influențată și de inflația persistentă. Ea afectează costurile de construcție și, implicit, prețurile finale ale proprietăților. În plus, modificările fiscale și creșterea ratelor dobânzilor la creditele ipotecare contribuie la majorarea costurilor de achiziție pentru potențialii cumpărători.
Cererea din România se menține robustă, alimentată de factori precum creșterea veniturilor populației și migrația către centrele urbane. Interesul pentru proprietăți premium, cum ar fi apartamentele penthouse și vilele exclusiviste, este în creștere. El reflectă o schimbare în preferințele cumpărătorilor către locuințe care oferă atât confort, cât și statut social. Tendința este mai evidentă în marile orașe, unde dezvoltatorii imobiliari se concentrează pe proiecte care să răspundă acestor cerințe.
Oferta pe piața imobiliară din România în 2025 este caracterizată de o discrepanță între cererea ridicată și disponibilitatea limitată a proprietăților. Discrepanță este întâlnită în special în zonele urbane aglomerate. Această situație este rezultatul unui ritm mai lent al dezvoltărilor imobiliare. Ea este influențată și de factori precum creșterea costurilor de construcție și reglementările urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu provocări în a satisface cererea în creștere, ceea ce contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.
Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea prețurilor materialelor de construcție, cauzată de instabilitatea piețelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.
Politicile fiscale adoptate de guvern în 2025 au, de asemenea, un impact major asupra pieței imobiliare. Modificările în sistemul de impozitare a proprietăților și eventualele facilități acordate pentru achiziția de locuințe influențează deciziile cumpărătorilor. De exemplu, programele de sprijin pentru tinerii cumpărători pot stimula cererea, în timp ce majorările taxelor pe tranzacții pot descuraja investițiile. În acest context, stabilitatea legislativă este esențială pentru a menține încrederea pe piața imobiliară.
Un alt factor semnificativ este accesibilitatea creditării. În 2025, băncile au devenit mai prudente în acordarea împrumuturilor. În plus, creșterea ratelor dobânzilor face ca achiziția unei locuințe să fie mai dificilă pentru anumite categorii de cumpărători. Cu toate acestea, băncile vin și cu soluții alternative, cum ar fi creditele verzi, destinate locuințelor eficiente energetic. Aceste produse financiare beneficiază de dobânzi mai mici, încurajând astfel dezvoltatorii să investească în proiecte sustenabile. Sustenabilitatea este o altă tendință majoră care influențează sectorul imobiliar. Clădirile certificate ecologic și locuințele cu eficiență energetică ridicată sunt tot mai căutate. Popularitatea lor nu se datorează doar costurilor reduse pe termen lung, ci și datorită legislației europene care încurajează astfel de dezvoltări. În orașele mari, dezvoltatorii integrează soluții precum panouri solare, sisteme de reciclare a apei și materiale de construcție eco-friendly, pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul asupra mediului.(Sursa:www.evz.ro)
Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.
Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții companiei de consultanta imobiliara Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30 - 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.
Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.
Cererea pentru terenuri rezidențiale a fost puternică în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța. Pe de altă parte, unele terenuri mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost reorientate către sectoare precum energie regenerabilă și logistică, pe fondul prețurilor mai scăzute.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o scădere în luna martie 2025, cu un total de 896 imobile vândute, potrivit datelor oficiale transmise de ANCPI. Comparativ cu aceeași lună din 2024, când au fost tranzacționate 936 de proprietăți, scăderea este de aproximativ 4,3%. Însă, raportat la martie 2023, când în județ s-au vândut 1.139 de imobile, declinul este mult mai accentuat – de circa 21,3%. Structura vânzărilor arată că în martie 2025 s-au vândut 254 de unități individuale (case sau apartamente), 153 de terenuri situate în extravilan și 489 de terenuri intravilane. În ciuda unui nivel relativ constant al tranzacțiilor cu unități locative, interesul pentru terenuri – în special cele extravilane – pare să fi scăzut semnificativ în comparație cu anii

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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 oportunitati 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 piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea şi calitatea proprietăţilor imobiliare disponibile pe piaţă;
- disponibilitatea şi preţul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condiţiile economice şi circumstanţele speciale;
- disponibilitatea creditelor şi a finanţării;
- impactul normativelor si a documentaţiilor de urbanism şi al altor reglementări existente la momentul actual.

Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru **vanzare,** la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit.

De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.

O clasificare a proprietăţilor imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcţie de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: suprafaţa si forma terenului , planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc.

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

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

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, zona Digu Barnat(in apropiere de Selgros)	periferica	Teren intravilan, suprafata 669 mp, acces la strada balastata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.080,00	100.350	150,00

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

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

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In **zona de periferie** a mun. Bacau, pretul (euro/mp), pentru terenuri intravilane categoria curti-constructii, variaza in intervalul 50,00 – 150,00 euro/mp, marja pretului ofertat, depinde de amplasament, forma terenului, planeitatea terenului, suprafata de teren oferita la vanzare, utilitatile amplasamentului, accesul la proprietate, restrictii constructive, etc. Cu cat aceste elemente distinctive ale amplasamentelor analizate sunt mai superioare, cu atat creste si valoarea proprietatii imobiliare.

Concluzii:

- **Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).**
- **Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.**
- **Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. 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 şi este afectată de raritate. Cererea mai este influenţată de dorinţă şi de forţele care creează şi stimulează dorinţa. Deşi atracţia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorinţa este restricţionată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piaţă

imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare şi / sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ şi cantitativ, este influenţată şi de oferta specifică, influenţând semnificativ preţurile de tranzacţionare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziţiona acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.
Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilii investitori fiind circumspecti.
In analiza cererii de pe piaţa proprietatilor imobiliare, sunt importanţi următorii factori:
- populaţia din aria de piaţă;
- mărimea şi numărul familiilor, rata de creştere/descreştere în formarea familiilor, structura şi distribuţia lor pe vârste;
- nivelul veniturilor şi salariilor;
- tipologia locurilor de muncă şi rata şomajului;
- raportul între spaţiile ocupate de proprietari şi cele ocupate de chiriaşi;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condiţiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane şi taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism şi direcţiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătăţii, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare şi barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale şi a administraţiei;
- disponibilitatea facilităţilor şi serviciilor (instituţii de cultură, instituţii de învăţământ şi calitatea şcolilor, facilităţi sanitare şi medicale, servicii de pompieri şi poliţie).
Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

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

3.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru al pieţei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilităţii economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacţionate/oferite la preţuri diferite în funcţie de destinaţie, amplasament, suprafeţe, apropiere de utilităţi, forma, acces la proprietate, planeitate, restrictii constructive, etc.
Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piata proprietatii imobiliare analizate, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.
La data evaluarii, cat si pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect, este caracterizata astfel:

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

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piaţă. Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă şi profitabilă.
"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".
Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.
Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

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

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile şi rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala	da	da	da	da
Rezidentiala	nu	nu	nu	nu

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea prin piata
  - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

<u>Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei</u>

Premiza majoră a abordării prin comparaţie directa este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
În cazul de faţă, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă şi anume – analiza comparaţiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară şi ajustează oferte şi tranzacţii pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale faţă de cele ale proprietăţii subiect.

SOCIETATE EVALUATOARE ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

In estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăţi comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, szona Selgros, in suprafata de 669,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, acces la drum balastat este la vanzare la data evaluarii cu 150,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.
COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Mioritei, in suprafata de 380,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Nord (Depoului), in suprafata de 500,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, acces la drum balastat este la vanzare la data evaluarii cu 144,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:
1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 2 si 3 a fost ajustata negativ, respectiv pozitiv cu un procent de 2%÷20% fiind amplasata superior/inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%÷10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 2 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 25%, fiind inferioare subiectului.
7. Intrucat comparabila 2 este ofertata la vanzare cu o casa batraneasca, aceasta a fost ajustata negativ cu 150 euro/mp, reprezentand valoare constructiei.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/pret oferta si cel mai mic nr. de ajustari.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

21

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avandu-se in vedere criteriile specifice, respectiv:
Adecvarea
Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia
Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea si calitatea informatiilor
Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.
Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piatat este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 03.06.2025, este de:

$V_{teren\ –\ 23,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Aprodu\ Purice,\ nr.\ 7,\ NC\ 74337}$ = 18.616,00 lei,respectiv
$V_{teren\ –\ 23,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Aprodu\ Purice,\ nr.\ 7,\ NC\ 74337}$ = 3.680,00 euro (160,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 03.06.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.

22

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - România

CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 7, jud. Bacau, nr. cadastral 74337	23.00	18,616.00	3,680.00	160.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. APRODU PURICE, NR. 7, JUD. BACAU, N.C. 74337, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 7, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Selgros, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Nord (Depoului), jud. Bacau
Numar cadastral	74337			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		100,350.00	95,000.00	72,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		150.00	250.00	144.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-15.00	-25.00	-14.40
Pret ajustat (euro)		135.00	225.00	129.60
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		135.00	225.00	129.60
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 7, jud. Bacau	similar	mai bun	mai slab
Ajustare (%)		0.00%	-20.00%	2.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-45.00	2.59
Suprafata teren (mp)	23.00	669.00	380.00	500.00
Ajustare		-10.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-13.50	-11.25	-12.96
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	0.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		6.75	0.00	6.48
Forma terenului	regulata	regulata	aprox.regulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	11.25	0.00
Acces si front stradal	acces facil la strada asfaltata	acces la drum balastat	similar	acces la drum balastat
Ajustare (%)		25.00%	0.00%	25.00%
Ajustare valorica (euro)		33.75	0.00	32.40
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	casa batraneasca	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	-23.68	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-23.68	0.00
TOTAL AJUSTARI		**27.00**	**-68.68**	**28.51**
Ajustare totala neta		**27.00**	**-68.68**	**28.51**
Ajustare totala bruta		**54.00**	**91.18**	**54.43**
Numar ajustari		**3**	**4**	**4**
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0.360**	**0.365**	**0.378**
PRET AJUSTAT		**162.00**	**156.32**	**158.11**
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			**160.00**	**euro/mp**
VALOARE TEREN N.C. 74337, S = 23 MP			**18,616.00 lei**	**3,680.00 €**

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

24

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 si functionare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

25

ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Şef, Compartimentului Administrarea şi Inventarierea Patrimoniului şi Direcției Economice.
ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
ŞOVA-GĂTU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

	0	Teren concesionat	destinaţia:garaj	1997		municipiului Bacău
1531	0	Teren concesionat	S=8,75mp,str.Letea,nr.30 destinaţia:ext.locuinţă	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1532	0	Teren concesionat	S=300mp,str.Câmpului,nr.45 destinaţia:locuinţă	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1533	0	Teren concesionat	S=4mp,str.E.C.Pintea,nr.2 Destinaţia:comerţ	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1534	0	Teren concesionat	S=300mp,str.Câmpului destinanţia: locuinta	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1535	0	Teren concesionat	S=30mp,str.Digu Bârnat destinaţia:garaj	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1536	0	Teren concesionat	S=25,68mp,str.Prieteniei,nr.3 destinaţia:ext.sediu	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1537	0	Teren concesionat	S=22,89mp,str.Aprodu Purice,nr.7 destinaţia:ext.sp.com.	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1538	0	Teren concesionat	S=9mp,str.E.C.Pintea,nr.2 destinaţia:cota ind.locuinţă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1539	0	Teren concesionat	S=19,3mp,str.Florilor,nr.7 destinaţia:ext.cab.medical	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1540	0	Teren concesionat (contract reziliat)	S=105mp,str.9Mai,nr.35 destinaţia:ext.sediu	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1541	0	Teren concesionat	S=30mp,str.Milcov, nr.7-11 destinaţia: garaj	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1542	0	Teren concesionat	S=27,6mp,str.L.Tăutu,nr.10-12,inters.22Decembrie destinaţia:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1543	0	Teren concesionat	S=11mp,str.L.Pătrăşcanu, nr.2 destinaţia:ext.sp.com.	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1544	0	Teren concesionat	S=12mp,str.L.Pătrăşcanu, nr.2 destinaţia:cotă ind.sp.com.	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1545	0	Teren concesionat	S=23,13mp,str.Carpaţi,nr.10 destinaţia:garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1546			S=23,13mp,str.Carpaţi,nr.10		1	Domeniul privat al

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

Nr. cerere	67597
Ziua	17
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100171059028

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74337 Bacău

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12760
Nr. cadastral vechi:12760

Adresa: Loc. Bacau, Str APRODU PURICE, Nr. 7, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	74337	23	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 74337-C1; Imobil imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40656 / 13/12/2006		
Adresa nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BACAU**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12760)	
13805 / 22/02/2019		
Act Administrativ nr. PAD, din 22/02/2019 emis de OCPI BACĂU;		
B2	se notează repoziţionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
43498 / 15/06/2018		
Act Administrativ nr. rezoluţia nr.6151, din 10/05/2018 emis de ORC BACAU, dosar nr.20660; Act Administrativ nr. certificat constatator nr.21932, din 17/05/2018 emis de ORC BACAU;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) **LUPU MAGDALENA**	

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

28

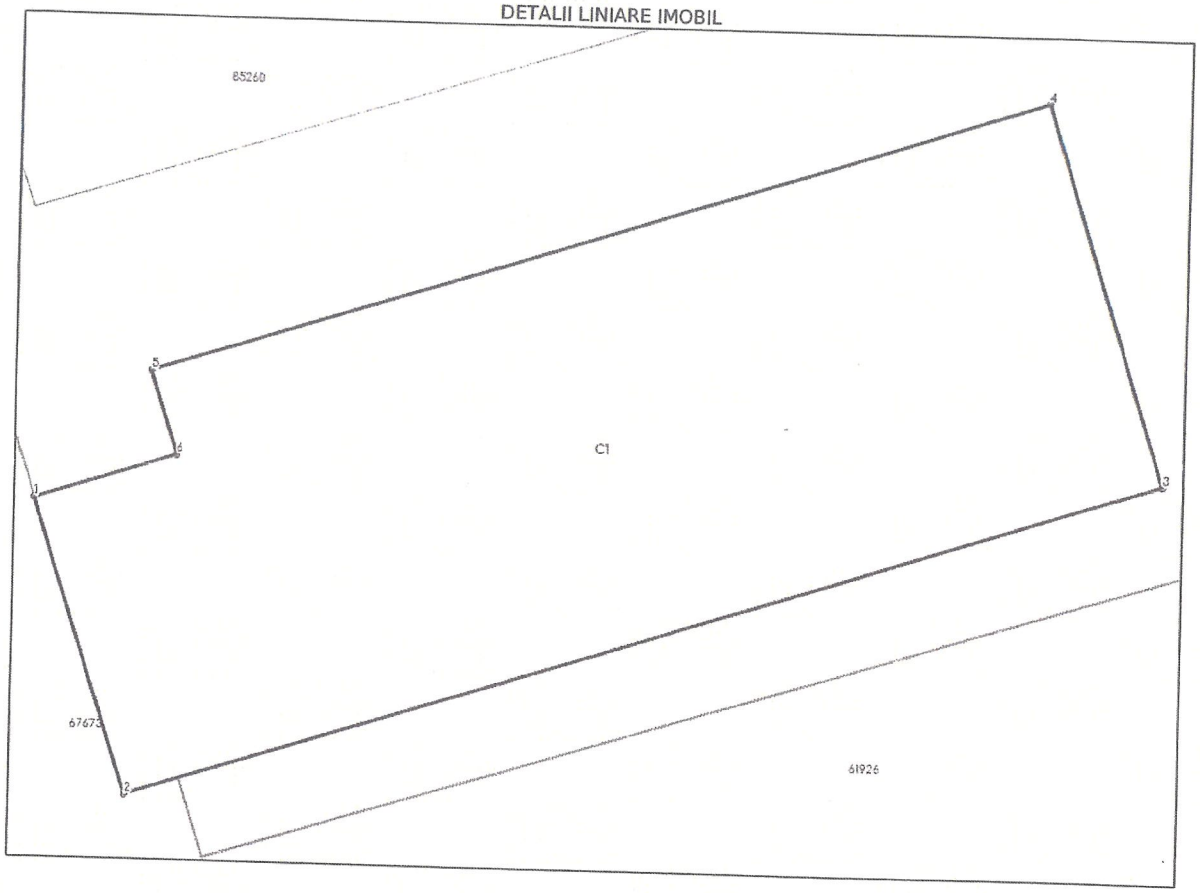
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
74337	23	Imobil imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	23	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.3
2	3	8.0
3	4	2.932
4	5	6.9
5	6	0.65
6	1	1.106

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

29

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.31115/17-07-2024 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
25-07-2024	CONSTANTA GHINDEA	
Data eliberării,		
__/__/____	(parafa şi semnătura)	(parafa şi semnătura)

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

80

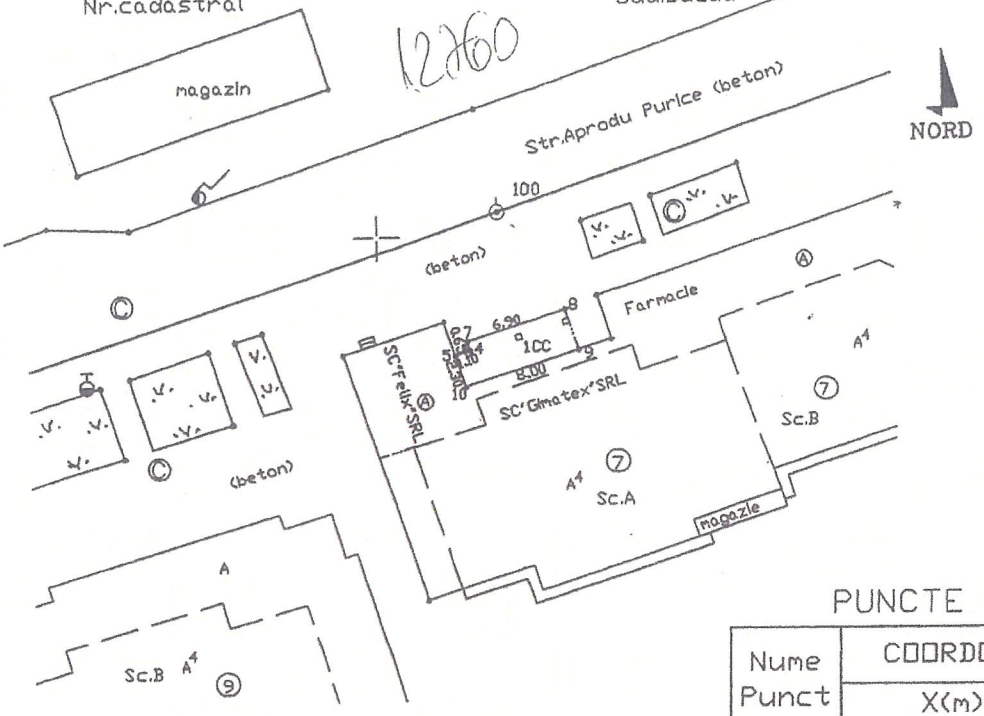
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(Intravilan)
Sc.1:500

Jud.Bacau
Mun.Bacau
Str.Aprodu Purice nr.7
Cod siruta 20304
Nr.cadastral

PROPRIETAR
SC'GEMATEX'SRL Bacau
Str.Progresului nr.12,sc.F,ap.1
Mun.Bacau
Jud.Bacau

12760



PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
7	566548.708	646454.439
8	566550.387	646461.132
9	566547.537	646461.847
10	566545.579	646454.090
5	566547.809	646453.530
4	566548.077	646454.597
S=22.89 mp		

11.12.2006

AM PREDAT,
CIOBANU NICOLETA
ASAFTEI IRINEL
TOMA DRAGOS
PRIMAR
COSMIN NECULA

AM PRIMIT,

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria BC Nr.95
Categoriile B/C
AMARIEI
ION
ANCPI

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău
Nr. de înregistrare 46305 Data 13.12.06
Verificat și recepționat:

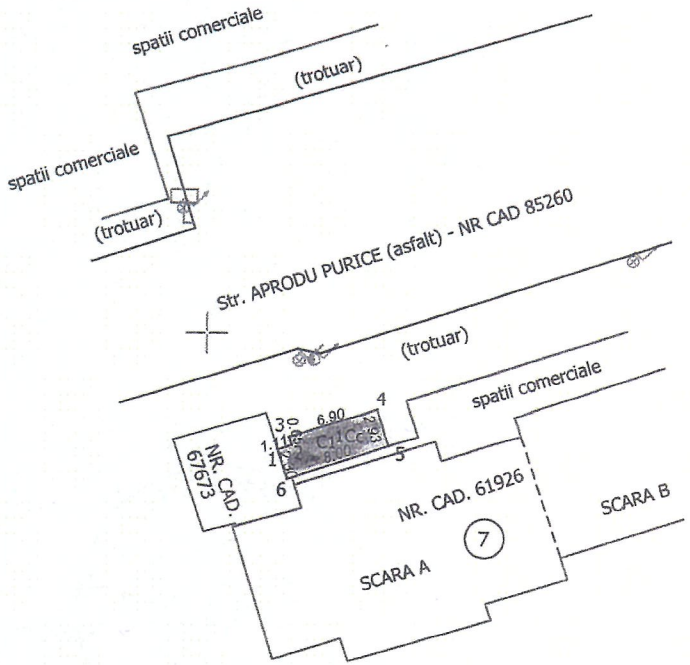
SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

ANEXA 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
74337	23	Intravilan, Mun. Bacau, Str. Aprodu Purice, nr. 7, Judetul Bacau	
Carte funciara nr.	74337	UAT	BACAU



Suprafata totala masurata = 23 mp
Suprafata act = 23 mp

DAMASCHIN GABRIEL

Digitally signed by DAMASCHIN GABRIEL
Date: 2024.04.09 14:57:41 +03'00'

ing. DAMASCHIN GABRIEL
Tel: 0741.523.057
E-mail: damaschin.g@yahoo.com
Nr. certificat de autorizare:
RO-BC-F, nr. 0188
Categoria C

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

Semnatura si stampila

*Data: **MARTIE 2023***

Inspector

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

Semnatura si parafa
Data.....

Nicoleta Chiscop

Digitally signed by Nicoleta Chiscop
Date: 2024.07.17 16:29:37 +03'00'

Stampila BCPI

A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	23	Imprejmuit de peretii constructiei
Total		23	

B. Date referitoare la constructii:

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	23	Spatiu comercial (regim de inaltime P), edificat in 2016. S. desf. = 23 mp
Total		23	

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

32

MUNICIPIUL BACĂU
Str. Mărăşeşti nr. 6, Bacău, 600017

NR. 69649 DIN 06.11.2018

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

D-NA LUPU MAGDALENA, cu domiciliul in Municipiul Bacau, str. Progresului, nr. 12, sc. F, ap. 1, Judetul Bacau, identificata cu C.I. seria X.C., nr. 316731, C.N.P. 2470404040060, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 ÷ 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si **Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 410 din 29.10.2018**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. APRODU PURICE, NR. 7,** avand suprafata de **22,89 m.p.,** asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI COMERCIAL REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, S.C. GIMATEX S.R.L., IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 28/05.02.2007 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM REZOLUTIILOR NR. 15584/13.12.2017 si nr. 7243/06.06.2018 ALE O.N.R.C. – O.R.C. DE PE LANGA TRIBUNALUL BACAU pronuntate in Dosarele nr. 81817/08.12.2017 si 22705/24.05.2018 prin care s-a admis cererea de radiere a S.C. GIMATEX S.R.L.**

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesionare nr. **29385 din 03.08.2006**, incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. GIMATEX S.R.L.**

Art. 3 – In derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:
a) bunuri de retur – terenul concesionat;
b) bunuri de preluare – investitia realizata de concesionar;

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este de **12 (doisprezece) ani, 8 (opt) luni si 28 (douazecisiopt) zile,** incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **06.11.2018**. Contractul inceteaza de drept la data de **03.08.2031.**

Art. 5 – Contractul de concesionare inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

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

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 6 – Redeventa concesiunii este de **1.338 (unamietreisutetreizeci-siopt) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesionare nr. **29385/03.08.2006,** incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **S.C. GIMATEX S.R.L.**

Art. 7 – Taxa de concesionare se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau sau a legislatiei fiscale in vigoare, aplicabile la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 8 – Sumele anuale prevazute la ART. 6 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 9 – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din cuantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 10 – Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

Art. 11 – Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

Art. 12 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limita **06.02.2019**), garantia de concesionare in valoare de **1.338** lei RON, (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 13 - Taxa de concesionare pentru anul fiscal **2018 este indexata**.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 14 – Sumele prevazute la ART. 6 se vor achita prin:

virament, din contul concesionarului, nr._____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;

- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 15 – Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate..

Art.16 - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 17 – Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilit initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau).

Art. 18 – Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligenta maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

84

acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

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

a) la expirarea duratei stabilita in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

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

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar.

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

Art. 21 – La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, stabilite in prezentul contract de concesionare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicatibilitatea **Art. 20.**

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

Art. 22 – Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

Art. 24 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

35

X. LITIGII

Art. 25 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 26 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare clauze compromisorii.

XI. ALTE CLAUZE

Art. 27 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

XII. DISPOZITII FINALE

Art. 28 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Art. 29 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 30 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 10 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 31 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 32 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. APRODU PURICE, NR. 7**, cu suprafata de **22,89 m.p.**, s-a incheiat astazi **06.11.2018** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU
prin

PRIMAR

COSMIN NECULA

CONCESIONAR,

LUPU MAGDALENA

ROMÂNIA * PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU * P.D.M.

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR, EX. ec. TIBERIU CIOBANU
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
EC. SIMONA PASCAN
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT LEGALITATEA,
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 58875

36

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 11464 DIN 06.11. 2018

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 06.11. 2018, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;
2. ASAFTEI IRINEL – consilier, Compartiment Cadastru;
3. TOMA DRAGOS - consilier, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 22,89 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. APROD PUREC NR 7, catre S.C./DL./D-NA LUPU MAGDALENA in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 69469 din 06.11.2018.

Anexele mai sus-mentionate fac parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU
Prin
PRIMAR,

COSMIN NECULA

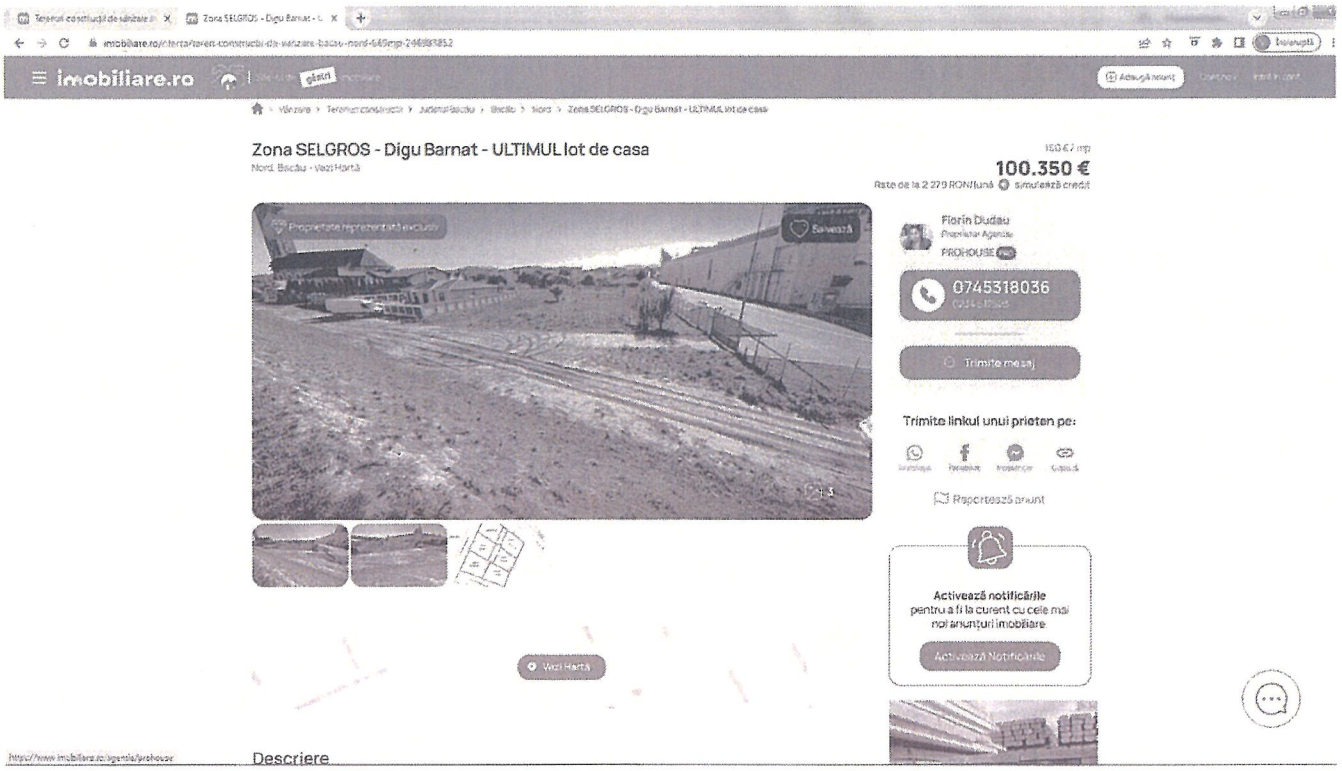
AM PRELUAT,

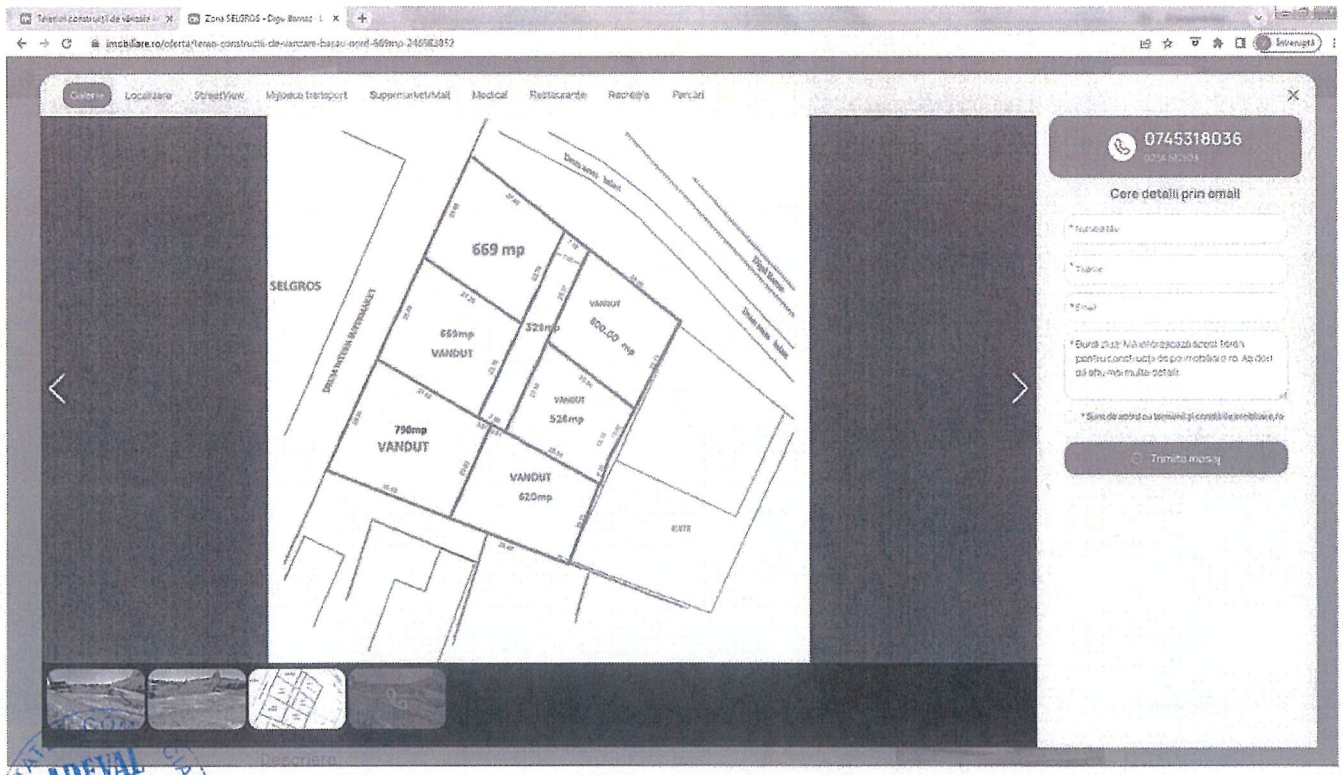
COMISIA : 1.
2.
3.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

37

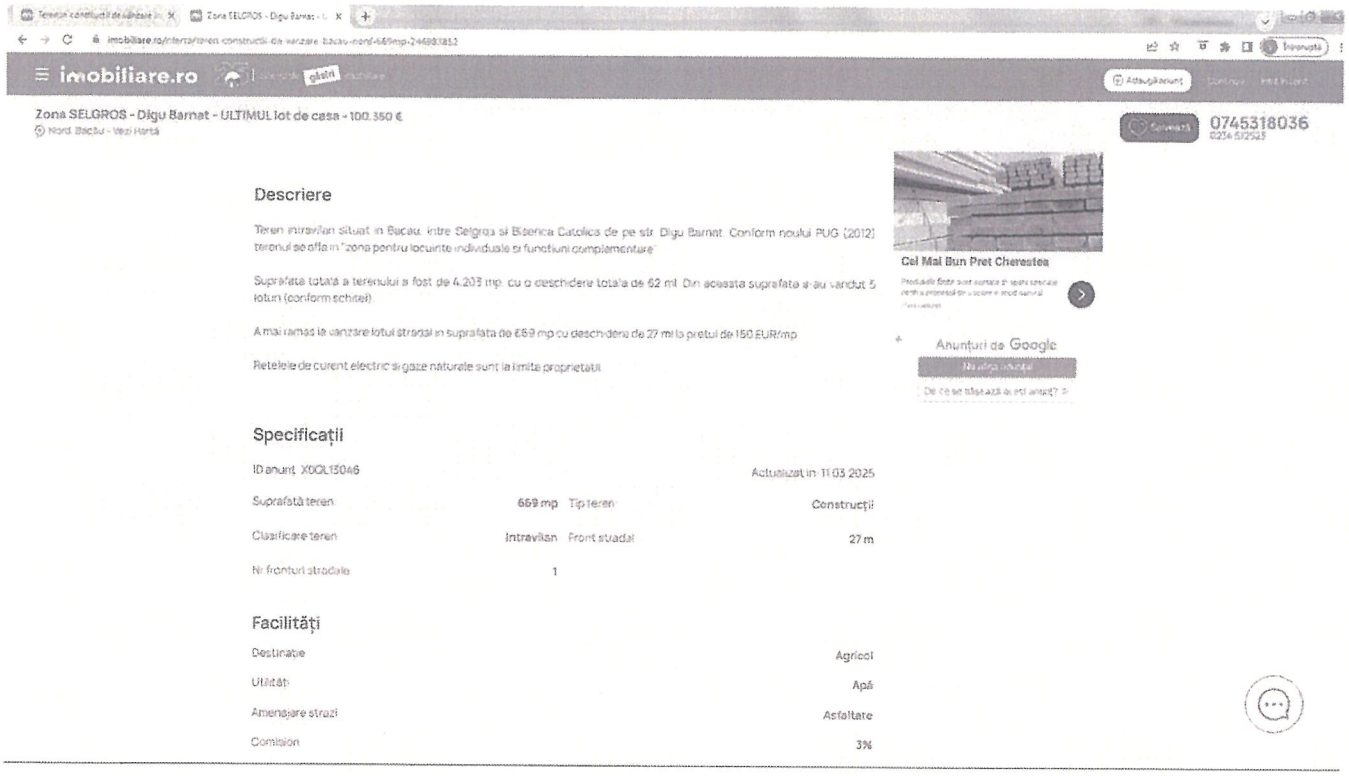
COMPARABILE FOLOSITE





SOCIETATEA DE EVALUATORI
ADEVAL EXPERT S.R.L.
Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE



imobiliare.ro

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

Nord, Bacău - Vezi Hartă

0745318036

Descriere

Teren intravilan situat in Bacau, intre Selgros si Biserica Catolica de pe str. Digu Barnat. Conform noului PUG (2012) terenul se afla in "zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare"

Suprafata totala a terenului a fost de 4.203 mp cu o deschidere totala de 62 ml. Din aceasta suprafata s-au vandut 5 loturi (conform schitei).

A mai ramas la vanzare lotul stradal in suprafata de 669 mp cu deschidere de 27 ml la pretul de 150 EUR/mp.

Retelele de curent electric si gaze naturale sunt la limita proprietatii.

Cel Mai Bun Pret Cheresteа

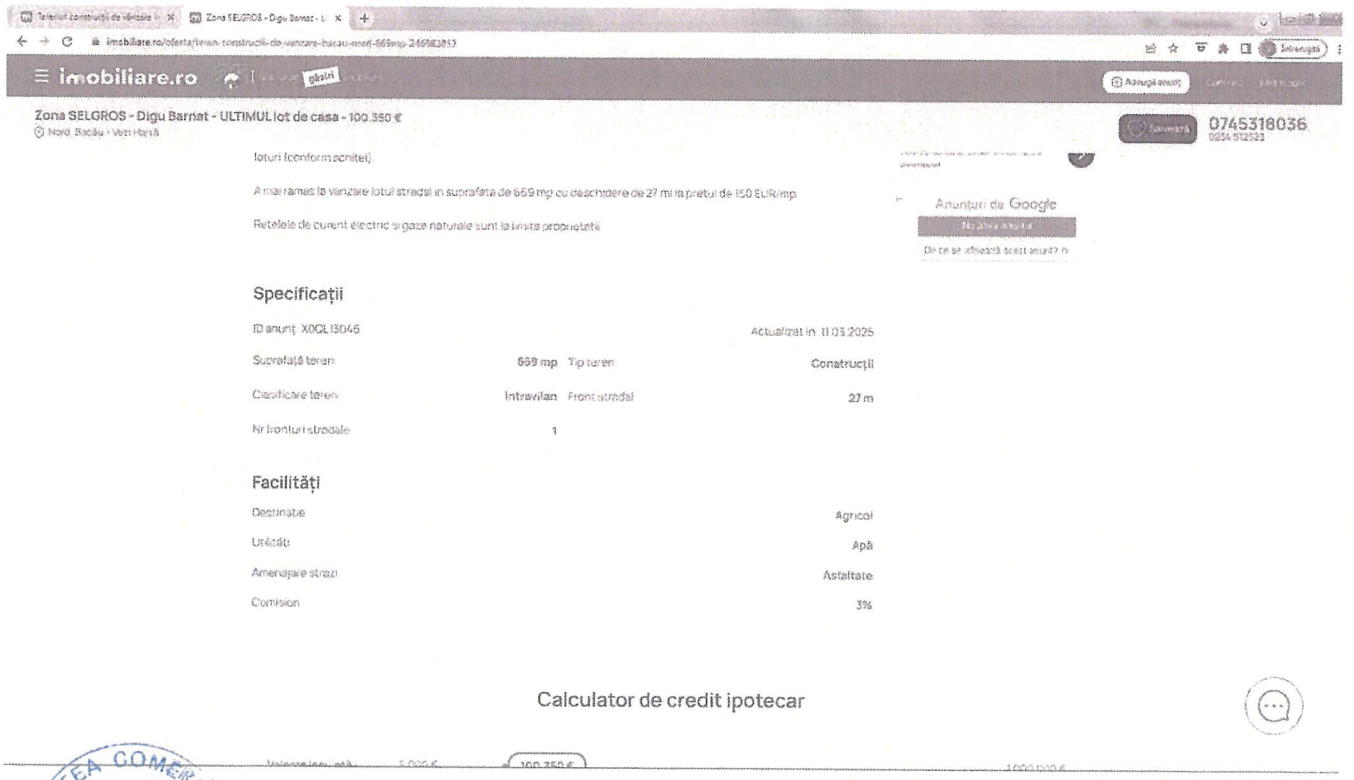
Anunțuri de Google

Specificații

ID anunț: XOOL13046			Actualizat în: 11.03.2025
Suprafață teren:	669 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	27 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Destinație:	Agricol
Utilități:	Apă
Amenajare străzi:	Asfaltate
Comision:	3%



imobiliare.ro

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

Nord, Bacău - Vezi Hartă

0745318036

loturi (conform schitei).

A mai ramas la vanzare lotul stradal in suprafata de 669 mp cu deschidere de 27 ml la pretul de 150 EUR/mp.

Retelele de curent electric si gaze naturale sunt la limita proprietatii.

Anunțuri de Google

Specificații

ID anunț: XOOL13046			Actualizat în: 11.03.2025
Suprafață teren:	669 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	27 m
Nr fronturi stradale:	1		

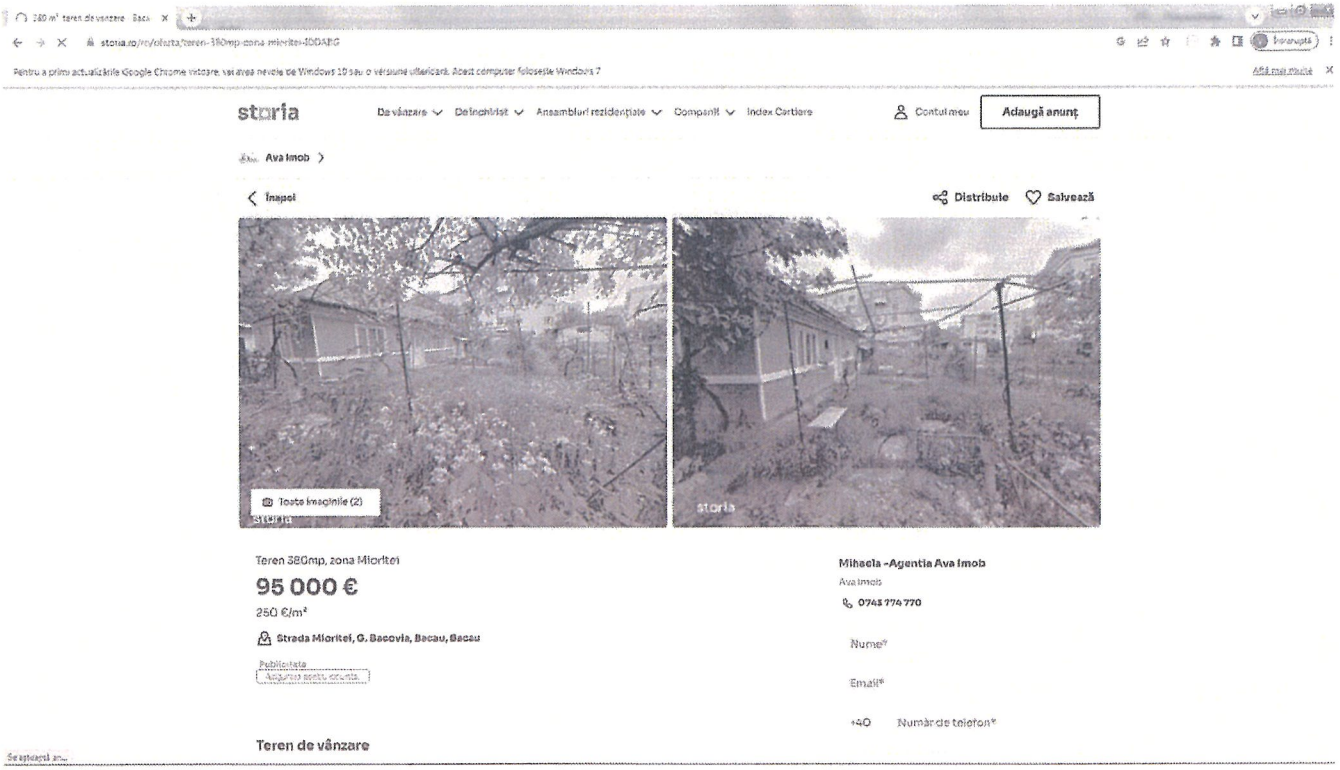
Facilități

Destinație:	Agricol
Utilități:	Apă
Amenajare străzi:	Asfaltate
Comision:	3%

Calculator de credit ipotecar

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE



storia

De vânzare · De închiriat · Ansambluri rezidențiale · Companii · Index Cartiere · Contul meu · Adaugă anunț

Ava Imob

Înapoi · Distribuie · Salvează

Toate imaginile (2)

Teren 380mp, zona Mioritei

95 000 €

250 €/m²

Strada Mioritei, G. Bacovia, Bacau, Bacau

Publicitate

Mihaela -Agentia Ava Imob

Ava Imob

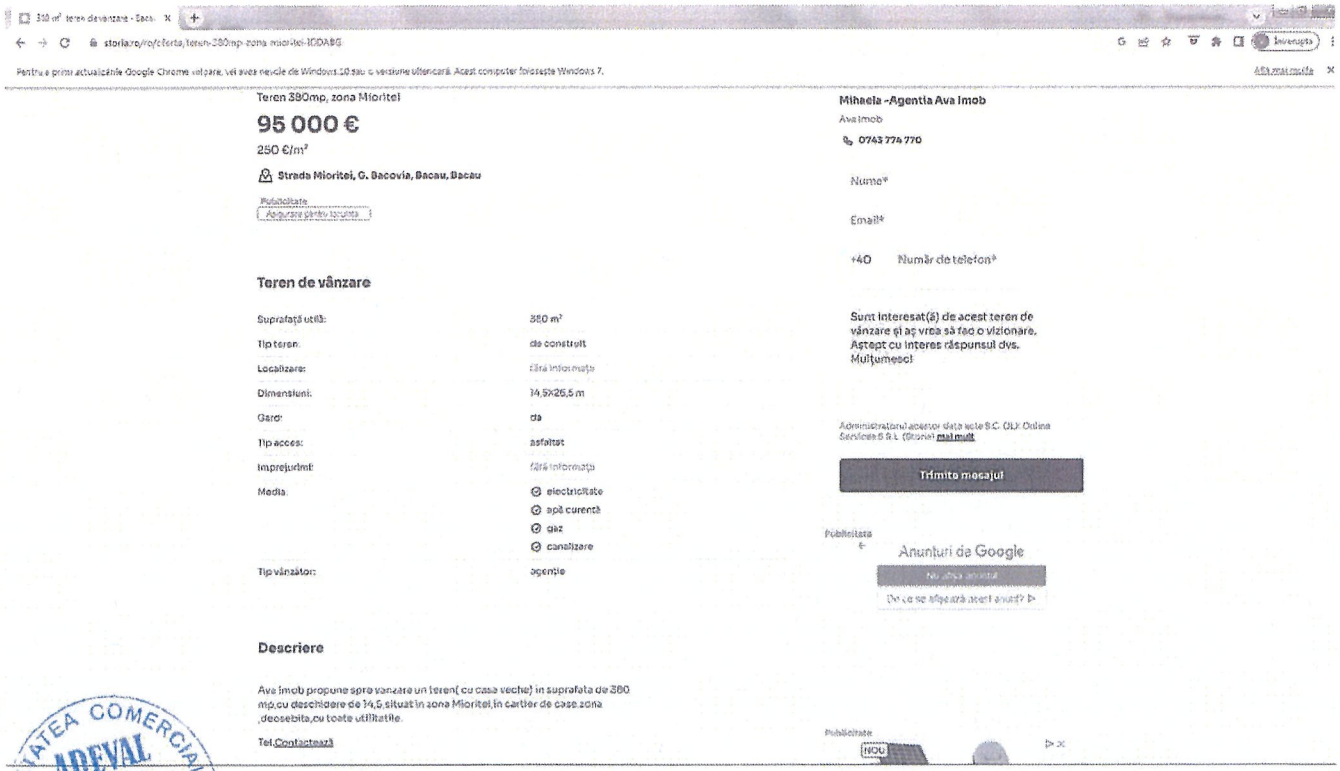
0743 774 770

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare



Teren 380mp, zona Mioritei

95 000 €

250 €/m²

Strada Mioritei, G. Bacovia, Bacau, Bacau

Publicitate

Mihaela -Agentia Ava Imob

Ava Imob

0743 774 770

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	380 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	14,5X26,5 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuit:	fără informații
Media:	electricitate, apă curentă, gaz, canalizare
Tip vânzător:	agenție

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

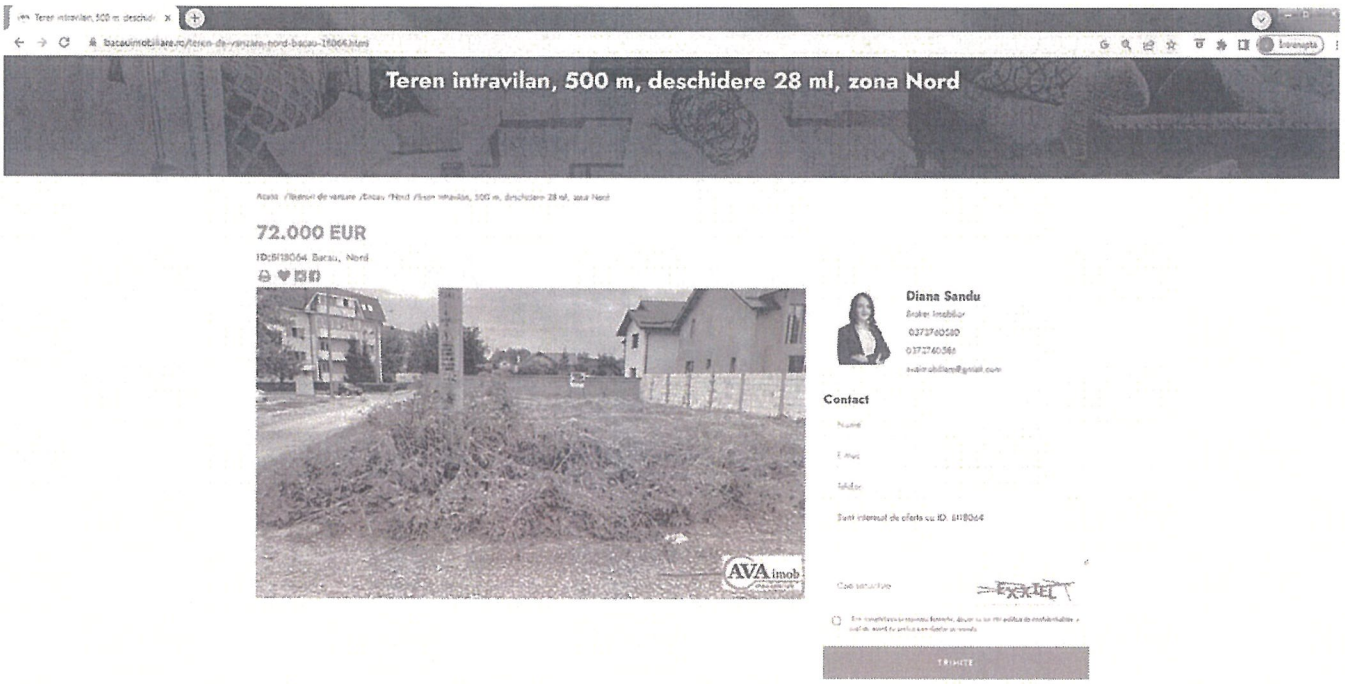
Descriere

Ava imob propune spre vanzare un teren(cu casa veche) in suprafata de 380 mp,cu deschidere de 14,5 situat in zona Mioritei,in cartier de case zona ,deosebita,cu toate utilitatile.

Tel.Contactează

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE



Teren intravilan, 500 m, deschidere 28 ml, zona Nord

72.000 EUR

ID:5118064 Bacau, Nord

Diana Sandu

Broker Imobiliar

0373760580

0372740581

Contact

Nume

E-mail

Telefon

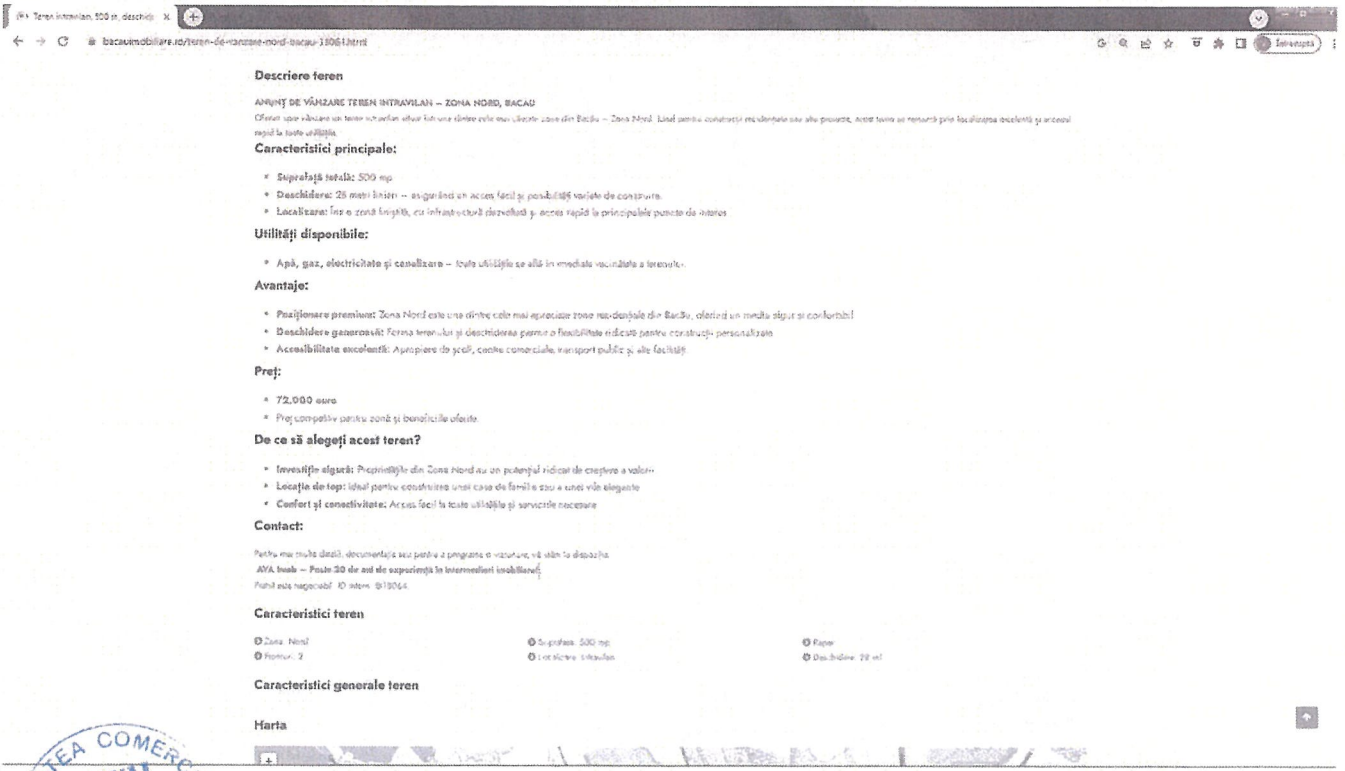
Sunt interesat de oferta cu ID: 5118064

Cod securitate

TRIMITE

Descriere teren

ANUNȚ DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN – ZONA NORD, BACĂU



Descriere teren

ANUNȚ DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN – ZONA NORD, BACĂU

Oferim spre vânzare un teren intravilan situat într-una dintre cele mai căutate zone din Bacău – Zona Nord. Ideal pentru construcții rezidențiale sau alte proiecte, acest teren se remarcă prin localizarea excelentă și accesul rapid la toate utilitățile.

Caracteristici principale:

- **Suprafață totală:** 500 mp
- **Deschidere:** 28 metri liniari – asigurând un acces facil și posibilități variate de construire.
- **Localizare:** într-o zonă liniștită, cu infrastructură dezvoltată și acces rapid la principalele puncte de interes.

Utilități disponibile:

- Apă, gaz, electricitate și canalizare – toate utilitățile se află în imediata vecinătate a terenului.

Avantaje:

- **Poziționare premium:** Zona Nord este una dintre cele mai apreciate zone rezidențiale din Bacău, oferind un mediu sigur și confortabil.
- **Deschidere generoasă:** Fereastra terenului și deschiderea permit o flexibilitate ridicată pentru construcții personalizate.
- **Accesibilitate excelentă:** Apropiere de școli, centre comerciale, transport public și alte facilități.

Preț:

- 72.000 euro
- Preț competitiv pentru zonă și beneficiile oferite.

De ce să alegeți acest teren?

- **Investiție sigură:** Proprietățile din Zona Nord au un potențial ridicat de creștere a valorii.
- **Locație de top:** Ideal pentru construirea unei case de familie sau a unei vile elegante.
- **Confort și conectivitate:** Acces facil la toate utilitățile și serviciile necesare.

Contact:

Pentru mai multe detalii, documentație sau pentru a programa o vizionare, vă stăm la dispoziție.

AVA Imob – Peste 20 de ani de experiență în intermedierea imobiliară!

Număr unic negociabil ID intern: 5118064

Caracteristici teren

- Zona: Nord
- Suprafata: 500 mp
- Relief
- Front: 2
- Loc de intre: intravilan
- Deschidere: 28 ml

Caracteristici generale teren

Harta

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE













SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Romania