



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 404 DIN 26.09.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere apartament cu destinație sediu agenție imobiliară, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1, în suprafață de 53 mp, înscris în CF nr. 77467 cu nr. cadastral 77467

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 26.09.2025 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 52,96 mp, situat în str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 182986 din data de 27.09.2023, a doamnei ROTARU MIHAELA;
- Contractul de concesiune nr. 34109/2002 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC GAMIANA IMPEX SRL având ca obiect predarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 52,96 mp, situat în Str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1, în vederea extinderii apartamentului situat la parterul blocului de locuințe pentru schimbarea destinație în sediu agenție imobiliară;
- Autorizația de construire nr. 6 din 15.01.2004 eliberată pe SC GAMIANA SERV SRL pentru amenajare extindere apartament cu destinație sediu agenție imobiliară, situat la parterul blocului de locuințe din str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1;
- Hotărârea judecătorească nr. Sentință civilă nr. 153 din 12.05.2021 emisă de Tribunalul Bacău în dosar nr. 347/110/2021 prin care instanța constată că doamna ROTARU MIHAELA a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției realizate în baza autorizației de construire nr. 6 /2004 pentru amenajare extindere apartament cu destinație sediu agenție imobiliară, situat la parterul blocului de locuințe, situat în str. Milcov nr. 16, sc. A, ap.1;
- Contractul de concesiune nr.168738/11.10.2021, încheiat între Primăria Bacău și doamna ROTARU MIHAELA, ca urmare a cesionării contractului de concesiune nr. 34109 din 30.10.2002, având ca obiect predarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 52,96 mp, cu destinația extindere apartament situat la parterul blocului de locuințe, situat în str. Milcov nr. 16, scara A, ap.1;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 30078/23.04.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 77467, în suprafață de 53 mp, situat în str. Milcov nr.16, scara A, ap. 1, proprietar Municipiul Bacău, aflat în domeniul privat, înscris în cartea funciară nr.77467;
- Procesul Verbal nr.139276 din 29.04.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr.109/ 01.08.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Bacău cu nr.170184 /04.08.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 53 mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 16, scara A, ap.1;
- Referatul nr.176254/25.08.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere apartament cu destinație sediu agenție imobiliară, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1, în suprafață de 53 mp, înscris în CF nr.77467 cu nr. cadastral 77467;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.180707 din 08.09.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr.180710/1 din 08.09.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.180710/2 din 08.09.2025;
-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.219/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.262/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 424/25.09.2025 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, poziția 1520, unde este înregistrat terenul concesionat în suprafață de 52,96 mp;
-Prevederile art.140 alin.(1) și alin. (3), ale art.196 alin.(1) lit. a), ale art.197, ale art.243 alin.(1) lit. a) și lit. b) și ale art.364 alin.(1) și alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 53 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1, având CF nr. 77467 și nr. cadastral 77467, teren ocupat de o construcție extindere apartament cu destinație sediu agenție imobiliară, aflată în proprietatea doamnei ROTARU MIHAELA.

Art.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr.109 /2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 170184/04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 53 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1 , având CF nr.77467, nr. cadastral 77467, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 14.050,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

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

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

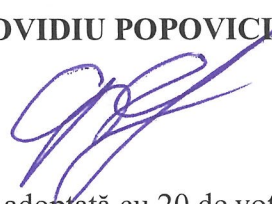
Art.7 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu - Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și doamnei Rotaru Mihaela (prin serviciul 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
NICU - CODRIN IGNAT**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 404 DIN 26.09.2025**

**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 109 din 01.08.2025**

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 170184 din data de 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 53 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 16, scara A, ap. 1 , având CF nr.77467, nr. cadastral 77467, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU-CODRIN IGNAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**



7

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

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

ADV Nr. 109/ 01.08.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MILCOV, NR. 16, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 77467**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAȚ : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Milcov, nr. 16, jud. Bacau, în suprafata de 53,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 30076/23.04.2025, avand nr. cadastral 77467. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre ROTARU MIHAELA, conform Contractului de concesiune nr. 168738/11.10.2021.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului sc. 1:200 Anexa 1.35, a extrasului CF 77467 si pe baza numarului cadastral in geportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre ROTARU MIHAELA

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Respectiv

- Glosar
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 22.07.2025 + 01.08.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 22.07.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 22.07.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0705 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 16, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 22.07.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 53,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 16, NC 77467} = 71.240,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 53,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. milcov, nr. 16, NC 77467} = 14.050,00 \text{ euro (265,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 22.07.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si confirma ca:

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata 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/taboul-asocatiei>). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Milcov, nr. 16, în suprafața de 53,00 mp, având nr. cadastral 77467 și CF 77467, conform extras de carte funciara nr. cerere 30076/23.04.2025. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 53,00 mp este concesionat de Municipiului Bacau către ROTARU MIHAELA, conform Contractului de concesiune nr. 168738/11.10.2021. Descrierea detaliată a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMARIEI MUNICIPIULUI BACAU în calitate de client și utilizator desemnat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către ROTARU MIHAELA

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vânzare cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de vânzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile și construcțiile speciale existente, evaluarea realizându-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 22.07.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,00705 RON, valabil pentru data de 22.07.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele



două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025.

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piață este definită astfel:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare în special: **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.**

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian în data de 22.07.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului sc. 1:200 Anexa 1.35, a extrasului CF 77467 și pe baza numărului cadastral în geoportul ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restricții sau limitări

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentată în cadrul raportului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de întabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
 - suprafața pentru teren a fost preluată din documentația cadastrală
 - utilizarea desemnată a evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 30076/23.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc.1:200 Anexa 1.35;
- Contract de concesiune nr. 168738/11.10.2021;
- Proces verbal de predare primire nr. 168741/11.10.2021.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

- Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
- Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informații ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;



- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate 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 acestora altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 22.07.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță în legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, 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.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc. 1:200 Aneca 1.35, a extrasului CF 77467 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.



- 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.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări in evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanti, asociati cu valoarea unui activ, ar trebui luati in considerare ca parte a procesului de selectie a informatiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despaduririle;
- dezastrele naturale;
- eficienta utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

Factorii de guvernanta pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanta corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;



- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

În cadrul prezentei evaluări nu s-au observat diferențe între proprietatea evaluată și datele de piață utilizate cu privire la factorii ESG și nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectul Standard.

Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniul Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

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

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

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

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



18

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

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.

Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 164644/15.07.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Milcov, nr. 16, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 30076/23.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc.1:200 Anexa 1.35;
- Contract de concesiune nr. 168738/11.10.2021;
- Proces verbal de predare primire nr. 168741/11.10.2021.

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

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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona A, pe str. Milcov, nr. 16. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de mediana a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv în strada Milcov – Stadionului.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 30076/23.04.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 30076/23.04.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 30076/23.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc.1:200 Anexa 1.35;
- Contract de concesiune nr. 168738/11.10.2021;
- Proces verbal de predare primire nr. 168741/11.10.2021.

La data evaluării terenul este concesiunat către TEODORESCU AURICA.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, în zona intersecției strazilor Milcov cu Stadionului. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, pizzerii, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este intens, strada Milcov fiind una din principalele artere ale orasului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 77467, CF 77467, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 53,00 mp, amplasat în zona A a orasului Bacau, pe str. Milcov, nr. 4, jud. Bacau. Zona are caracter preponderent rezidențial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Milcov, str. Stadionului;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

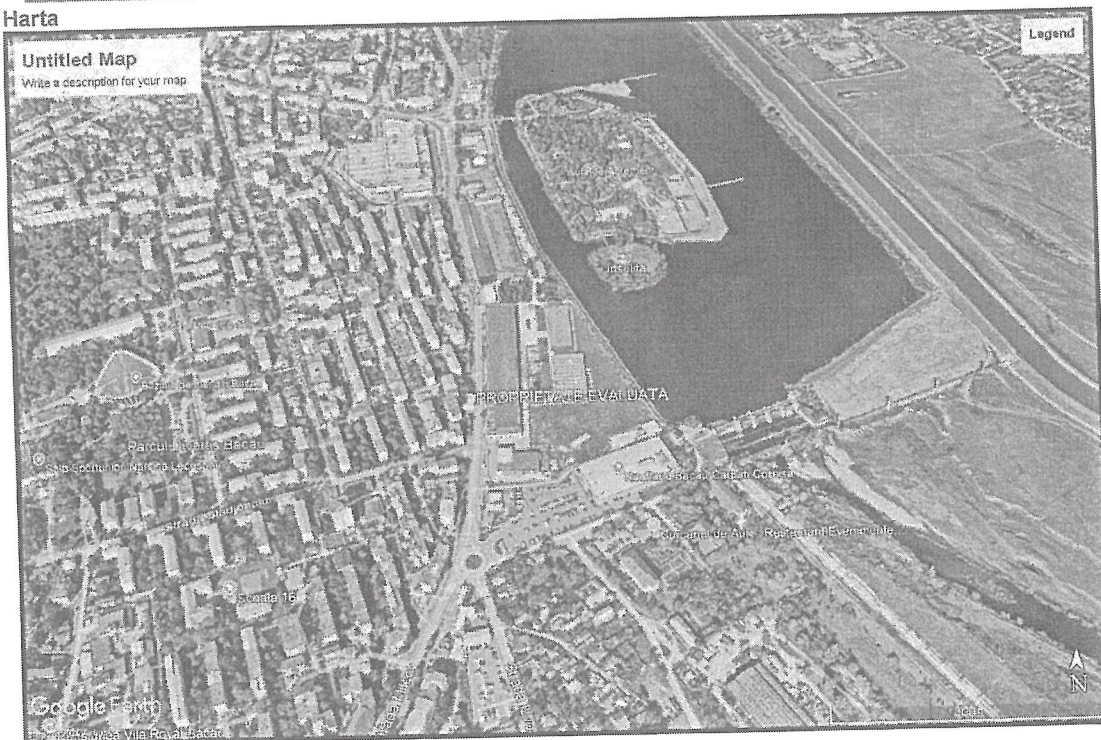
În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

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

Concluzie:

Zona de referință: zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 53,00 mp, avand nr. cadastral 77467, 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. Milcov, nr. 16, fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu birouri aflat in proprietatea ROTARU MIHAELA, conform extras de carte funciara nr. cerere 30076/23.04.2025 si a Contractului de concesiune nr. 168738/11.10.2021. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, apopierea intersectiei strazilor Milcov cu Stadionului, vis-a-vis de societatea SUBEX, avand acces din str. Milcov. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

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

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 53,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma aproximativ neregulata, poligonala. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie "spatiu birouri". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Milcov.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

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

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

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

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit.

De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți



sunt: suprafața și forma terenului, planeitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vânzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultând site-urile de specialitate ale agenților 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 evaluării, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, în zona analizată, respectiv Calea Marasesti (zona Podului Narcisa) și împrejurimi, au fost identificate următoarele oferte:

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafața teren(mp)	Pret oferta vânzare (euro)	Pret oferta vânzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str.Alecu Russo, jud.Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 270,00 mp, acces facil, suprafața regulată, teren în pantă, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială/comercială.	270,00	40.500,00	150,00
2	Mun.Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 442mp, acces facil, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	969,00	242.250,00	250,00
3	Mun.Bacau, str.Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 442mp, acces facil dublu, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	442,00	150.000,00	339,37
4	Mun.Bacau, str. Frasinului(zona Piața Sud), jud. Bacau	median-centrală	Teren intravilan, suprafața 442mp, acces dublu, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție comercială.	335,00	100.000,00	298,51
5	Mun.Bacau, zona Cornisa, jud.Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 331,00 mp, acces facil, suprafața regulată, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială, comercială.	331,00	57.000,00	172,21

Analizând ofertele identificate pe piață, putem concluziona următoarele:

- În zona analizată, prețurile pornesc de la 150,00 euro/mp, până la 339,00 euro/mp, valoarea medie a prețului oferit fiind de 242,00 euro/mp.
- Diferența de preț (euro/mp) dintre valorile minime și maxime pentru fiecare zonă în parte, este explicabilă datorită elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafața, forma, acces, front stradal, utilități, restricții constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor crește direct proporțional cu facilitățile oferite și zona.
- Între vânzător și cumpărător există o marjă de negociere a prețului oferit. Această marjă poate fi mai mare sau mai mică, în funcție de disponibilitățile financiare, termenul de plată mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și

cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare. Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a băncilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecti.

În analiza cererii de pe piața proprietăților imobiliare, sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață;
 - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
 - nivelul veniturilor și salariilor;
 - tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
 - raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
 - considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
 - planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
 - factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
 - structura taxelor locale și a administrației;
 - disponibilitatea facilităților și serviciilor (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).
- Dorința de achiziționare pentru terenuri rezidențiale amplasate în zona proprietății analizate, poate să vină din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investiții ulterioare în locuințe unifamiliale sau spații de servicii publice, așa cum prevede Certificatul de urbanism.

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**4.1. Cea mai bună utilizare**

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită 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:

- pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- 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;
- 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 în care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	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**Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei**

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

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



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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 339,37 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Castanilor, zona Orizont, in suprafata de 969,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, 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, str. Frasinului, zona Piata Sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 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 au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 3%+10% fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 3%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 1 a fost ajustat negativ cu un procent de 10%, acesta fiind superior subiectului.
6. In functie de acces, comparabilele 1 si 2 au fost ajustate negativ/pozitiv cu un procent de 5%+10%, fiind superioare/inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.
Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

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 ajustările aduse prețurilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustările 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 ajustările 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 evidentiata 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.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 16, jud. Bacau

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 piata 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 calculului efectuat, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusa evaluării, la data de 22.07.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 53,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 16, NC 77467} = 71.240,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 53,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. milcov, nr. 16, NC 77467} = 14.050,00 \text{ euro (265,00 euro/mp)}$

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 22.07.2025, 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 2025 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



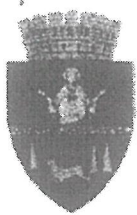
S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.



24

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MILCOV, NR. 16, JUD. BACAU, N.C. 77467, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 16, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Plata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	77467			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	242,250.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactia/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 16, jud. Bacau	similar	inferior	superior
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	-3.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	-8.06
Suprafata teren (mp)	53.00	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-3.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-8.06
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	neregulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		-10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.54	0.00	0.00
Acces si front strada	acces facil	superior	inferior	similar
Ajustare (%)		-5.00%	10.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-15.27	22.50	0.00
Restricții de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-45.81	33.75	-2.69
Ajustare totala neta		-45.81	33.75	-2.69
Ajustare totala bruta		76.36	78.75	29.55
Numar ajustari		4	4	3
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.225	0.315	0.099
PRET AJUSTAT		259.62	258.75	265.97
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			265.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 77467, S = 53 MP			71,240.00 lei	14,050.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR

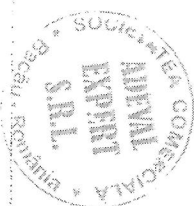


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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

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





1515	0	Teren concesionat	S=7mp, str. Letea, nr. 5 destinația: ext. locuință	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1516	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Victor Babeș, Nr. 27-29 destinația: garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1517	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bârnat destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1518	0	Teren concesionat	S=18,6mp, str. Neagoe Vodă, nr. 6 destinația: ext. locuință	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1519	0	Teren concesionat	S=16mp, str. 9 Mai, nr. 82 destinația: cotă ind. locuință	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1520	0	Teren concesionat	S=52,96mp, str. Milcov, nr. 16 destinația: ext. sediu	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1521	0	Teren concesionat	S=3,4mp, str. Mihai Viteazu, nr. 12 destinația: acces la lab. psih.	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1522	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Ștefan cel Mare, nr. 50 bis destinația: garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1523	0	Teren concesionat	S=36mp, str. Iosif Cocea, nr. 8 destinația: garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1524	0	Teren concesionat	S=15,8mp, str. Alecu Russo, nr. 3-5 destinația: ext. sp. com.	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1525	0	Teren concesionat	S=10,69mp, Piața Centrală destinația: comerț	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1526	0	Teren concesionat	S=54,2mp, str. 9 Mai, nr. 5 destinația: ext. sp. amenaj. sed.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1527	0	Teren concesionat	S=34652mp, Ștrandul Tineretului destinația: parc distracții	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1528	0	Teren concesionat	S=16,25mp, str. 1 Mai, nr. 5 destinația: ext. sediu+acces Carte funciară 77643 Nr. cadastral 77643	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1529	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str. L. Tăutu, nr. 10-12, inters. 22 Decembrie destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1530			S=28mp, str. Bicăz, nr. 13		1	Domeniul privat al



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77467 Bacău

Nr. cerere	30076
Ziua	23
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188675962



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:20351
Nr. cadastral vechi:7644

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str MILCOV , Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77467	53	Construcția C1 înscrisă în CF 77467-C1; Teren intravilan delimitat de proiecția la sol a construcției C1. ÎN CF are 52,96 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4885 / 12/03/2003		
Contract De Concesiune nr. 34109/2002;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20351)	A1 / B.2
18381 / 08/03/2022		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 179176, din 04/01/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr. 6, din 15/01/2004 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACAU;		
B3	Se actualizează informațiile tehnice privind schimbarea categoriei de folosință a terenului din arabil în curți construcții	A1
Înscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 08/03/2022 emis de SC CHISCOP TOP-CAD SRL;		
B4	Se notează repositionarea imobilului în vederea introducerii conturului în baza de date ETERRA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
68858 / 15/09/2021		
Hotărâre Judecătorească nr. Sentința civilă nr. 153, din 12/05/2021 emis de Tribunalul Bacău, dosar nr. 347/110/2021;		
C2	Se notează sentința civilă având ca obiect acțiune în constatare privind edificarea unei construcții realizate în baza autorizației de construire nr.6/15.01.2004, la solicitarea reclamantei Rotaru Mihaela	A1
85945 / 08/11/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 168738, din 11/10/2021 emis de Primăria Municipiului Bacău; Act Administrativ nr. Proces verbal de predare primire nr. 168741, din 11/10/2021 emis de Primăria Municipiului Bacău;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 6 (șase) ani și 21 (douăzeci și unu) zile, începând cu data de 11.10.2021 până la data de 30.10.2027 1) ROTARU MIHAELA	A1



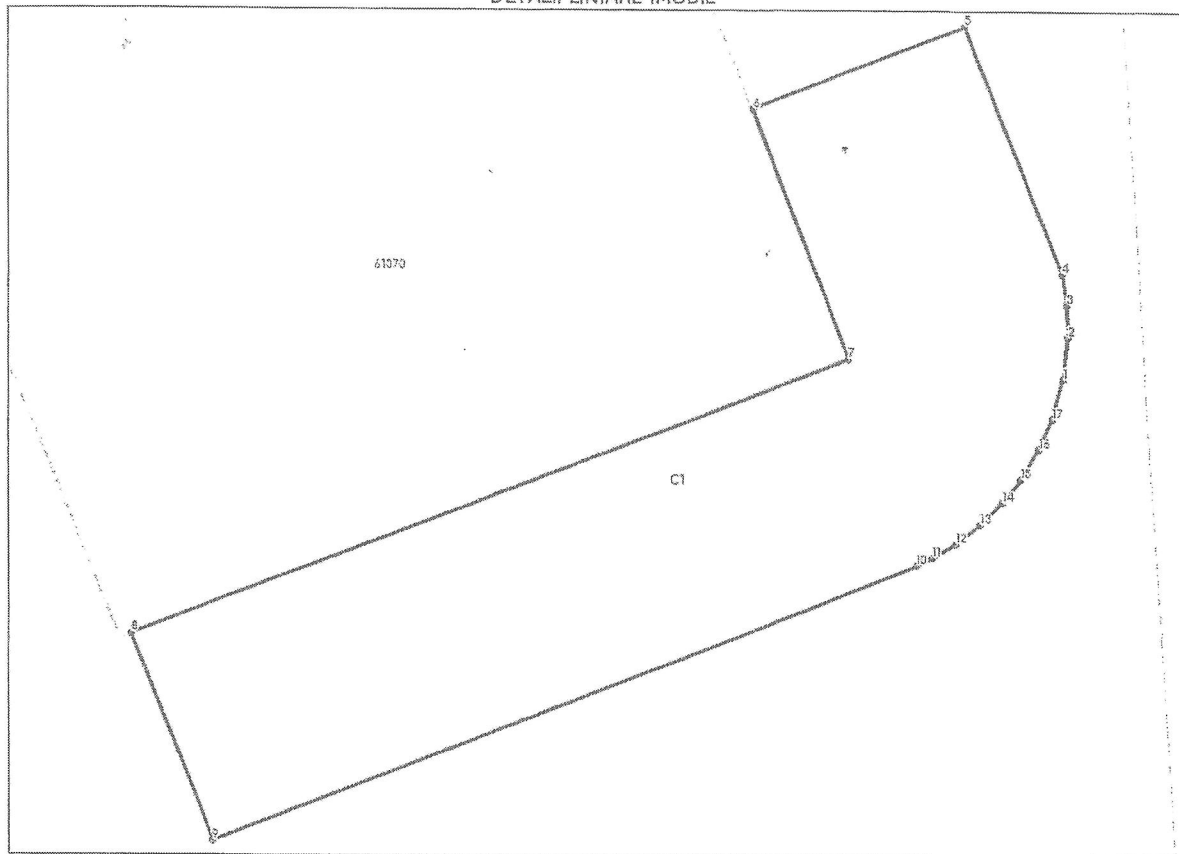
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77467	53	Teren intravilan delimitat de proiectia la sol a constructiei C1. IN CF are 52,96 MP

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	53	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.601
2	3	0.451
3	4	0.43
4	5	3.73
5	6	3.193
6	7	3.753



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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

33

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.77
8	9	3.162
9	10	10.59
10	11	0.247
11	12	0.378
12	13	0.44
13	14	0.439
14	15	0.416
15	16	0.497
16	17	0.463
17	1	0.588

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

23/04/2025, 10:41

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

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

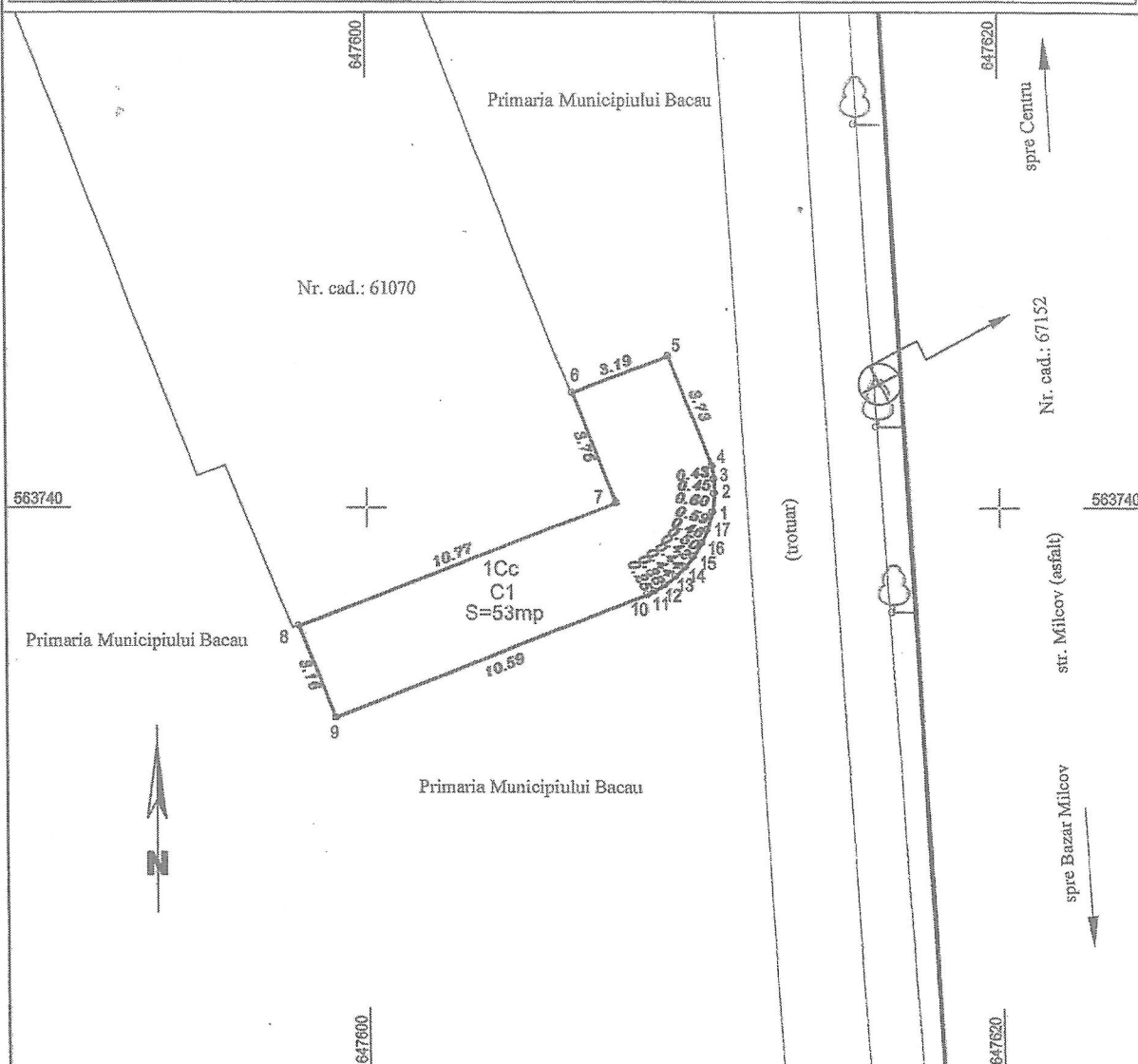
Formular versiunea 1.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA 1.35

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	53	INTRAVILAN - Mun. Bacău, str. Milcov, nr. 16, jud. Bacău
Cartea Funciara nr.	UAT	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	53	Teren intravilan delimitat de proiectia la sol a constructiei C1
TOTAL		53 mp	

B. Date referitoare la construcții

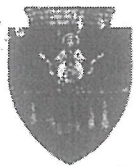
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	53	Extindere sediu Agentie Imobiliara, regim de inaltime parter, construita in continuarea imobilului cu nr.cad.61070-C1-U12, aflat in proprietatea concesionarului, Rotaru Mihaela
TOTAL		53 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 53 mp

Suprafata din act = 52.96 mp

Existent S.C. CHISCOP TOP-CAD S.R.L. CER. de autorizare Seria RO-BE-1 Nr. 1928/22.10.2020 DE CHISCOP CRISTINA CONSTANTIN Seria RO-BE-1 Nr. 0023/04.10.2010 Confirmarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor si corespondenta acestora cu realitatea din teren CHISCOP TOP-CAD S.R.L. DATA 07.2021	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura electronica: Data..... Stampila BCPI
--	---

35



**JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU**

Str. Calea Mărăsești nr. 6. Bacău. 600017



NR. 168738 DIN 11.10.2021

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU – PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

D-NA ROTARU MIHAELA, domiciliata in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, Str. Milcov, nr. 16, sc. A, ap. 1, identificata cu C.I., seria Z.C., nr. 054943, C.N.P. 2690125040054, 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. 338 din 30.09.2021**, 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. MILCOV, NR. 16, SC. A, AP. 1**, avand suprafata de **52.96 m.p.** asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA AGENTIE IMOBILIARA REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, S.C. GAMIANA IMPEX S.R.L. IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 6/15.01.2004 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM SENTINTEI CIVILE NR. 153/12.05.2021 PRONUNTATA DE TRIBUNALUL BACAU IN DOSAR NR. 347/110/2021.

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. **34109 din 30.10.2002**, incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. GAMIANA IMPEX 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 proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este **6 (sase) ani si 21 (douazecisiunu) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **11.10.2021**. Contractul de concesionare **inceteaza de drept la data de 30.10.2027**, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

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



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

26

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redeventa concesiunii este de **3.254,28 (treimiidouasutecincizecisi-patru+28) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. **34109/30.10.2002**, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **S.C. GAMIANA IMPEX S.R.L. si se va achita incepand cu data de 01.07.2021.**

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

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **11.01.2022**), garantia de concesiune in valoare de **3.254,28 lei RON**, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2021 este indexata.**

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – Sumele prevazute la ART. 5 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.

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

Art. 11 – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din quantumul 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. 12 - 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. 13 - Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 14 – Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 15 - Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu terti pentru asigurarea si valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 16 – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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



VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 17 - Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 18.1. - Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 18.2. - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 18.3. - Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesionare.

Art. 18.4. - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 18.5. - 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. 18.6. - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 18.7. - La incetarea contractului de concesionare din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestuia de catre concedent.

Art. 18.8. - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 19 - Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesionare.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesionare, in afara cazurilor prevazute expres de lege.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 20 - 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 unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

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

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

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

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie



tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de incetare a contractului de 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;

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

Art. 21 - Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului.

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 22 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 23 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 24 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 25 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 26 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 27 - 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. 28 - 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. 29 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 30 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 31 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MILCOV, NR. 16**, cu suprafata de **52,96 m.p.**, s-a incheiat astazi **11.10.2021** 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**

LUCIAN DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,

ROTARU MIHAELA

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



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 168741 DIN 11.10. 2021

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 11.10. 2021, 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, Activitate Comerciala si Protectia Mediului, si in baza Dispozitiei nr. 2333/25.11.2020 a Primarului Municipiului Bacau,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 52.96 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. MICOV 16/A/1, conform planului de situate parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire, catre S.C./D.L./D-NA ROTARU MIHAELA

in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 168732 din 11.10.2021.

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

AM PREDAT,
pentru Primarul Municipiului
BACAU,
ARHITECT-SEF,
Arh. Diana-Mihaela Marin

Diana Marin

AM PRELUAT,

[Signature]

COMISIA : 1. [Signature]

2. [Signature]

3. [Signature]



COMPARABILE

imobiliare.ro 25 | [Ajutor](#) | [Ghid](#) | [imobiliare](#) | [Adaugă anunț](#) | [Cont nou](#) | [Intră în cont](#)

[Terenuri construite/de vânzare](#) > [Teren intravilan 442 mp, cartier](#) > [Măști FM - Măști FM Live](#) > [imobiliare.ro/oferta/teren-construit-de-vanzare-bacau-cornisa-442mp-53597420](#)

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei
Cornisa, Bacău - Vezi Hartă

559 3, € / mp
150.000 €
Rata de la 3.366 RON/lună [Simulează credit](#)

Sandu Iacob
Owner Sando
SANDU IACOB IMOBILIARE SRL
0722391234
[Apasă pe număr](#)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:
[Facebook](#) [WhatsApp](#) [Email](#) [Print](#)

[Reportează anunț](#)

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Activează Notificările](#)

[Vezi Hartă](#)

imobiliare.ro 25 | [Ajutor](#) | [Ghid](#) | [imobiliare](#) | [Adaugă anunț](#) | [Cont nou](#) | [Intră în cont](#)

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei - 150.000 €
[Cornisa, Bacău - Vezi Hartă](#)

Descriere

Cauti teren intravilan pentru care sa existe un certificat de urbanism valabil pentru P-10?
Am propunerea ideala pentru tine!
Sandu Iacob - Consultantul tau in imobiliare
0722.39.1234 [Apasă pe număr](#)
Citește mai puțin

Specificații

ID anunț: XE1913006	Actualizat în: 30.04.2025
Suprafață teren: 442 mp	Tip teren: Construcții
Clasificare teren: Intravilan	Front strada: 28.41 m
Nr fronturi strada: 1	

Facilități

Destinație: Agricol
Utilități: Apă, Canalizare, Gaz, Curent
Amenajare strazi: Asfaltate, Depanant
Comision: 1%

[Adăugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

Ads by Google
[Click here to see more](#)
[Why the ad? It](#)

[Show details](#)



41

COMPARABILE

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsit imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în sistem

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei - 150.000 €
Cornisa, Bacău - Reurbanizare

0722.39.1234 **Realizator**

Citește mai puțin

Specificații

ID anunț: NE1913008 Actualizat în: 30.04.2025

Suprafață teren	442 mp	Tip teren	Construcții
Căile fixe teren	Intravilan	Front stradal	25.41 m
Nr. fronturi stradaie	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilități	Apă Canalizare Gază Curent
Amplasare strazi	Asfaltate De pamant
Comision	1%

Alte detalii

Caută teren intravilan pentru care sa existe un certificat de urbanism valabil pentru P-10?

Am propunerea ideala pentru tine!

Sandu Iacob - Consultantul tau in imobiliare

0722.39.1234

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cărtiere Contul meu Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA >

[Înapoi](#) Distribuie Salvează



Video

Toate imaginile (11)

Vanzare teren oportunitate

242 250
€

250 €/m²

Strada Castanilor, Cornisa, Bacău, Bacău

Vasile Butucaru
LEX CONTRACTUS SCA
Afișează numărul

Nume*

Email*



COMPARABILE

Vanzare teren oportunitate

242 250
€

250 €/m²

Strada Castanilor, Cornisa, Bacau, Bacau

Publicitate
Adresa comuna locuinta

Teren de vânzare

959m²

Tip teren:	Teren de vânzare
Localizare:	Strada Castanilor
Suprafață utilă:	959 m ²
Dimensiuni:	10m x 10m
Gard:	Închis
Tip acces:	Acces privat
Împrejurimi:	Închis
Media:	Închis
Tip vânzător:	agenție

Descriere



Vasile Butucaru
LEX CONTRACTUS SCA
[Afisează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrativ: Acest teren este în posesia S.C. DIN Online Services S.R.L. (Storia) **malmut**

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Nu afișați anunțurile

De ce nu afișați acest anunț?

Tip teren:	Teren de vânzare
Localizare:	Strada Castanilor
Suprafață utilă:	959 m ²
Dimensiuni:	10m x 10m
Gard:	Închis
Tip acces:	Acces privat
Împrejurimi:	Închis
Media:	Închis
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

Mai puțin

ID: 3574287

Raportează

Trimite mesajul

Publicitate

Ad by CITEO

Report this ad

Ad choice

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activarea alertelor și nu pierde nicio ofertă.

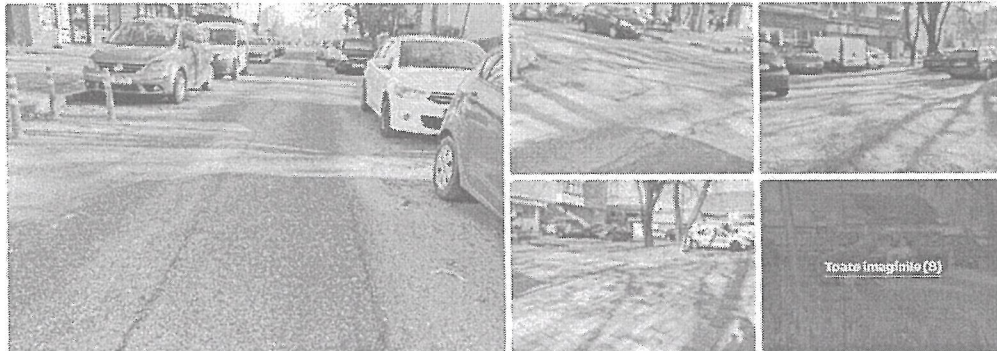
Vreau notificări



[Baza de date](#) / [Ajutor](#) / [Inregistrare](#) / [Logare](#) / [Cautare](#) / [Adauga](#) / [Modifica](#) / [Sterge](#) / [Imprima](#) / [Export](#) / [Import](#) / [Statistici](#) / [Configuratie](#) / [Deschide](#) / [Salveaza](#) / [Anula](#) / [Termina](#)

Adaugă anunt

 Distribuie  Salvează



Abstract

+40 Número de teléfono*

storia.ro/zoletta-vand-tarac-in-laciu-pa-18-a-frumului-in-spate-la-plata-und-1024K

အကျဉ်းချုပ် အကျဉ်းချုပ် အကျဉ်းချုပ်

+40 Număr de telefon*

335m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafata utila:	535 m²
Dimensiuni:	11.1 x 10.3 m
Gard:	da
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fermi, terenuri agricole
Media:	14.5 m²/an
Tip vânzător:	egentele

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

Anticorpi monoclonali prodotti da esperti S.C. Cell & Online Services, S.R.L. (tel.02) mail@mls.it

Trimite mesajul

DeAngelis et al.

Amuzant de Biologie

NOTES

1977-78 3/19/22 2/19/23 1/19/24

CRISTIMQB BACĂU VA ofera in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan
situat in BACĂU pe strada frasinului (in spate la pista SUD) in suprafata



53

FOTO

