



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 444 DIN 23.10.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere cabinet stomatologic, situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr.1, în suprafață de 10 mp, înscris în CF nr. 91540 cu nr. cadastral 91540

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 23.10.2025, 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 10 mp, situat în Str. Mihai Viteazu nr.1, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 215750 din data de 10.12.2024, a domnului Dascălu Gabriel, reprezentant legal al SC STOMDAS SRL;
- Autorizația de construire nr. 14 din 10.01.2001 eliberată pentru SC STOMDAS SRL pentru extindere cabinet stomatologic, situat în Str. Mihai Viteazu nr.1;
- Contractul de concesiune nr. 11711/11.04.2000, prelungit cu actul adițional nr. 119101 din 28.02.2025 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC STOMDAS SRL, cu sediul în Bacău, str. Mioriței nr. 13, scara C, ap. 2, înregistrată la ORC sub nr. J04/2044/1993, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 1, în suprafață de 9,8 mp cu destinația terenului concesiionat pentru extindere cabinet stomatologic;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 30993/2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 91540, în suprafață de 10 mp, situat în Str. Mihai Viteazu nr.1, proprietar Municipiul Bacău, Domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 91540;
- 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. 94 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 10 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr.1;
- Referatul nr. 192228/07.10.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere cabinet stomatologic, situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr.1, în suprafață de 10 mp, înscris în CF nr. 91540 cu nr. cadastral 91540;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 193964 din 13.10.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 193973/1 din 13.10.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 193973/2 din 13.10.2025;

- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 242/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 285/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 465/22.10.2025 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 2034 unde este înregistrat terenul concesionat în suprafață de 9,8 mp situat în str. Str. Mihai Viteazu nr.1, teren concesionat cu destinația extindere cabinet stomatologic;
 - Prevederile art.140 alin (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243, alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr.1, având CF nr. 91540 și nr. cadastral 91540, teren ocupat de o construcție extindere cabinet stomatologic, aflată în proprietatea SC STOMDAS SRL.

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 94 din 01.08.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 170184 din 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr.1, având CF nr.91540, nr. cadastral 91540, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **3.550,00 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.

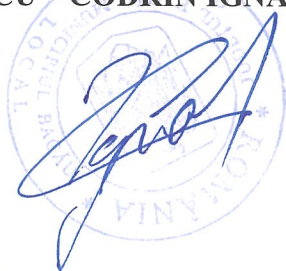
Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică.

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 Patrimoniu, Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul public și Privat și către SC STOMDAS SRL (prin serviciul menționat anterior).

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 18 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 444 DIN 23.10.2025

**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 94 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 10 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr.1, având CF nr. 91540, nr. cadastral 91540, 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**



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poni 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. 94/ 01.08.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 91540**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : 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. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau, in suprafata de 10,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 104842/15.11.2024, avand nr. cadastral 91540. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea STOMDAS S.R.L, conform Contractului de concesiune nr. 11711/01.04.2000.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91540, a extrasului CF 91540 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 S.C. STOMDAS S.R.L.

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 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)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Respectiv

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

Inspecția 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. MIHAI VITEAZU, NR. 1, 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 :

$V_{\text{teren}} - 10,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 91540} = 18.000,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} - 10,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 91540} = 3.550,00 \text{ euro (355,00 euro/mp)}$

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala.
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata.
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-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. Mihai Viteazu, nr. 1, în suprafața de 10,00 mp, având nr. cadastral 91540 și CF 91540, conform extras de carte funciara nr. cerere 104842/15.11.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 10,00 mp este concesionată de Municipiului Bacău către societatea STOMDAS S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 11711/11.04.2000.

Descrierea detaliată a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI 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 desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, respectiv către S.C. STOMDAS S.R.L.

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 bună 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 evaluării

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – 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 comandă a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul clădirile și construcțiile speciale existente, evaluarea realizându-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluării

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/propietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91540, a extrasului CF 91540 și pe baza numărului cadastral în geoportal 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 părțile 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 calculului 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 intabulare, 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. 104842/15.11.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 91540;
- Contract de concesiune nr. 11711/11.04.2000;
- Proces verbal de predare-primire nr. 12117/11.04.2000.

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 apreciată 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 factice):

- 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 cuantum-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 că 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;



14

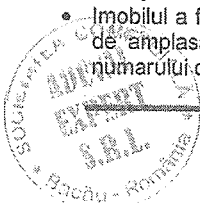
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si 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. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in 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 si 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 estimările 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/propietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91540, a extrasului CF 91540 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 constructibil, 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 inscrite 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 guvernanță (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie să facă referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără 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;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include următoarele, dar fără 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 guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța 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, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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 – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

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

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

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

1.16. Declarația 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)



- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

- 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 estimată.

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.

Etapele 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. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 104842/15.11.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 91540;
- Contract de concesiune nr. 11711/11.04.2000;
- Proces verbal de predare-primire nr. 12117/11.04.2000.

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

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 existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de niciun fel de sarcini.



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona A, pe str. Mihai Viteazu, nr. 1. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv în strada 9 Mai – Mihai Viteazu – N. Balcescu – B-dul Unirii.

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 104842/15.11.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 104482/15.11.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 104842/15.11.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 91540;
- Contract de concesiune nr. 11711/11.04.2000;
- Proces verbal de predare-primire nr. 12117/11.04.2000.

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

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, vis-a-vis de Piața Centrală și în apropierea Bisericii Sf. Nicolae, Vivariu și fostul Hotel Moldova. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, pizzerii, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Mihai Viteazu fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere;
- unități comerciale: magazine agroalimentare și de uz casnic;
- spații prestări servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon înfrumusețare, 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. 91540, CF 91540, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 10,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, str. Mihai Viteazu, str. N. Balcescu, B-dul Unirii;
- Calitatea rețelor 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.

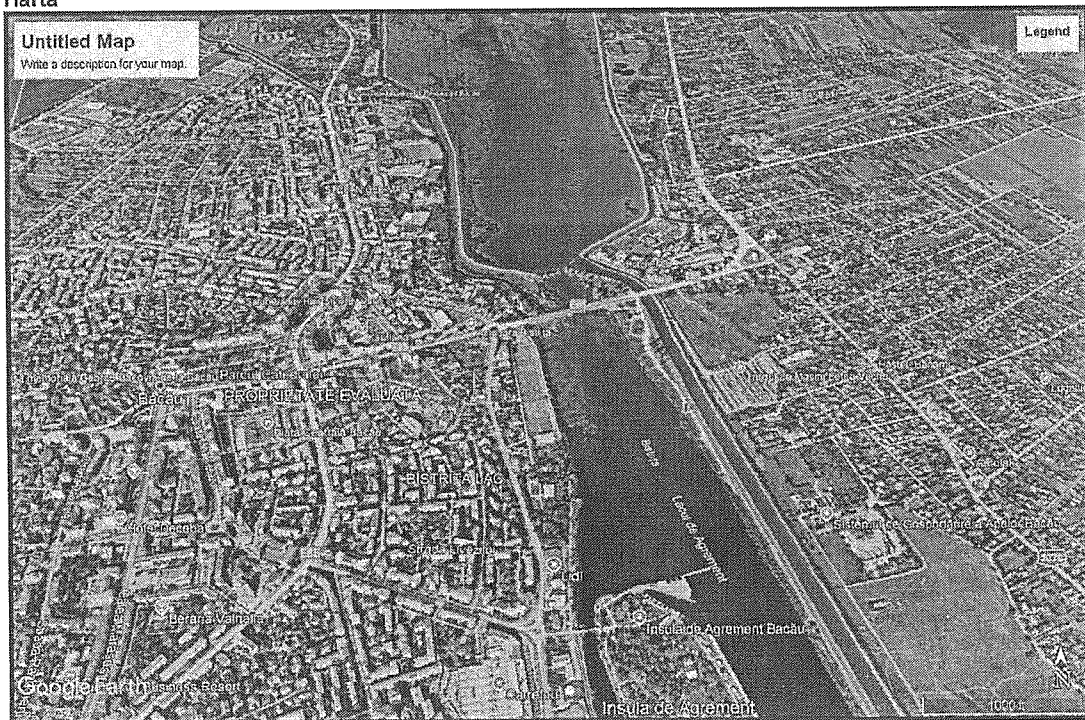
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

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



Harta



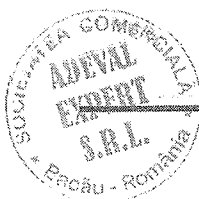
2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 10,00 mp, avand nr. cadastral 91540, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasat in Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, fiind ocupat aproape in intregime de o constructie – extindere cabinet stomatologic aflat in proprietatea societatii STOMDAS S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 104842/15.11.2024 si a Contractului de concesiune nr. 11711/11.04.2000. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, vis-a-vis de Piata Centrala, in apropierea Bisericii Sf. Nicolae si Vivariu, avand acces din str. Mihai Viteazu prin intermediul unei alei asfaltate din spatele blocului. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatiu comercial;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: alee acces pietonal si auto din spatele blocului;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 10,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere cabinet stomatologic". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Mihai Viteazu prin intermediul unei alei asfaltate din spatele blocului.



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

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

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

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

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

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

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

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

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

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, 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 pieței 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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, jud. Bacau

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 centrală, 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. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 365,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
2	Mun. Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 423,00 mp, acces la strada secundară, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	423,00	92.000,00	217,49
3	Mun.Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 249,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	249,00	62.250,00	250,00
4	Mun.Bacau, str. Banca Natională (în spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 576,00 mp, acces la strada secundară, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	576,00	172.000,00	298,61
5	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 700,00 mp, acces dublu la străzi secundare, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	700,00	210.000,00	300,00
6	Mun.Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 806,00 mp, acces la strada secundară, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	806,00	250.000,00	310,17
7	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafața 270,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială/comercială	270,00	92.900,00	344,07

Analizând ofertele identificate pe piața, putem concluziona următoarele:

- În zona centrală, prețurile pornesc de la 164,00 euro/mp (în cazul acestei oferte subliniem faptul că terenul nu este destinat unei construcții rezidențiale ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), până la 344,00 euro/mp, valoarea medie a prețului oferit fiind de 270,00 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.
- 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.



22

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibilități investitori fiind circumspecți.

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, considera ca piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piața a cumpărătorului.

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

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată ca, 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 piața activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

În concluzie, analizând motivele enunțate anterior, la data evaluării, cât și pe termen scurt, evaluatorul 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 probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

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

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

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nua	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacău respectiv:

- abordarea prin piață
 - metoda comparației 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.

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Banca Nationala, in spate la farmacia Elvaruj, in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Slanicului, in spate la fostul Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 344,07 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Oituz, in suprafata de 806,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 310,17 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 toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+15% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. 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 pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioara subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%+15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustari.
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 în vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, jud. Bacau

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.

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

V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 91540 = 18.000,00 lei, respectiv
V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 91540 = 3.550,00 euro (355,00 euro/mp)

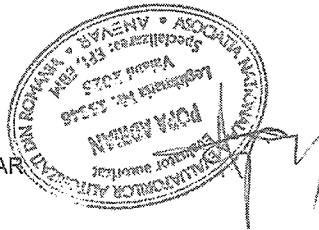
Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- 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.

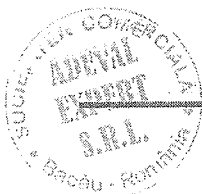
Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

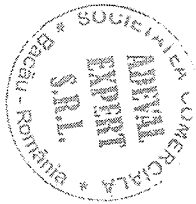
Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



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



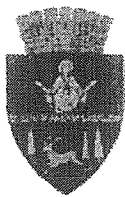
27

**CENTRALIZATOR GENERAL**

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau, nr. cadastral 91540	10.00	18,000.00	3,550.00	355.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, JUD. BACAU, N.C. 91540, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Banca Nationale (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Slanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	91540			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	imobiliare.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		172,000.00	92,900.00	250,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		298.61	344.07	310.17
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.86	-34.41	-31.02
Pret ajustat (euro)		268.75	309.67	279.16
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		268.75	309.67	279.16
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	5.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	15.48	41.87
Suprafata teren (mp)	10.00	576.00	270.00	806.00
Ajustare		-7.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-18.81	-15.48	-27.92
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	15.48	13.96
Forma terenului	regulata	neregulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		15.00%	10.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		40.31	30.97	41.87
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		88.69	46.46	69.79
Ajustare totala neta		88.69	46.46	69.79
Ajustare totala bruta		126.31	77.42	125.62
Numar ajustari		5	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.423	0.226	0.406
PRET AJUSTAT		357.44	356.12	346.95
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			355.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 91540, S = 10 MP			18,000.00 lei	3,550.00 €



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 functionare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

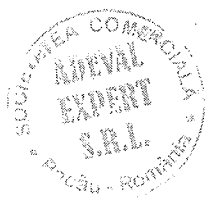
ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

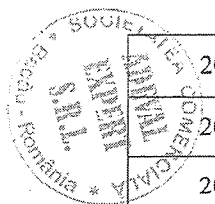
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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





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

CONCESIUNE STOMDAS



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91540 Bacău

Nr. cerere 104842
Ziua 15
Luna 11
Anul 2024

Cod verificare
100182931993



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str MIHAI VITEAZU, Nr. 1, Jud. Bacau

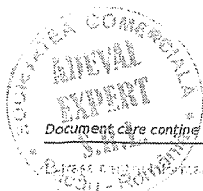
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91540	10	Constructia C1 inscrista in CF 91540-C1; Teren partial delimitat prin peretii extinderii cabinetului stomatologic intre punctele 94-54 pe latura de nord si intre punctele 53-52 pe latura de sud

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104842 / 15/11/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 204129, din 06/11/2024 emis de Municipiul Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU , CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104842 / 15/11/2024		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 11711, din 11/04/2000 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE , pe o perioada de 25 ani, incepand cu data de 11.04.2000	A1
1) SC STOMDAS SRL , CIF:5073674		



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Formular verificat de 1.2

33

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91540	10	Teren partial delimitat prin peretii extinderii cabinetului stomatologic între punctele 94-54 pe latura de nord și între punctele 53-52 pe latura de sud

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	4.354
2	3	1.851
3	4	0.404
4	5	4.355
5	6	0.404
6	1	1.849



34

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.34008/15-11-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

02-12-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

IRINA POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

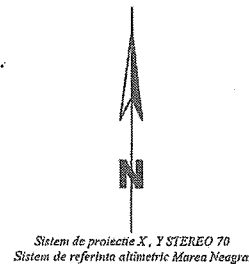
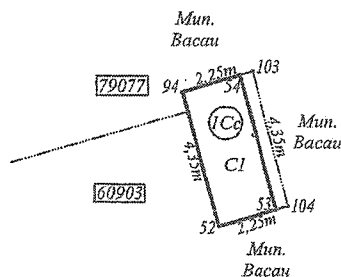


35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
91540	10	Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	10	Teren partial delimitat prin peretii extinderii cabinetului stomatologic intre punctele 94-54 pe latara de nord si intre punctele 53-52 pe latara de sud
Total		10	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
CI	CAS	8,1	Extindere cabinet stomatologic, P, edificat in anul 2001, Sconstr.desf. = 8,1 m.p.
Total		8,1	

Suprafata totala masurata a imobilului = 10 m.p.

Suprafata din act = 9,80 m.p.

Executant: SC GEO POINT EXPERT SRL Certificat de autorizare seria RO-B-J Nr.2994 PF Autorizata sing. Emil-Mihaita IGNAT Certificat de autorizare seria RO-BC-F Nr.0090 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Emil-Mihaita Ignat OCPI: B, BC, 0090 2024.11.15 10:52:44 +02'00'	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Andreea Gumeniuc Semnatura si stampila Data: noiembrie 2024
--	---





Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 11711 DIN 11.04. 2000

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU,
cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin DL.
DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN -, DIRECTOR AL DIREC-
TIEI ECONOMICE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și
S.C. STOMDAS S.R.L.

cu sediul ~~(Societate)~~ în MUNICIPIUL BACAU STR. MIORITEI BL. 13
SC. C, AP. 2, reprezentată prin DL.
DASCALU GABRIEL - ADMINISTRATOR, pe de altă parte, în cali-
tate de CONCESIONAR,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/
1991, republicată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului
Local al Municipiului Bacău, nr. 29 din 21.02.2000, a inter-
venit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și
preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 9,80 m.p.,
situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MIHAI VITEAZU
NR. 1

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru
EXTINDEREA CABINETULUI STOMATOLOGIC PE TERENUL AFLAT IN CONTINUAREA
PROPRIETATII CONCESIONARULUI

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douăzecișicinci)
ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract,
respectiv 11.04.2000.



...//...

37

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

Art. 4 - Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

Părțile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redvența concesiunii este de 980.000 (nouă sute optzeci mii) lei/an, reprezentând taxa anuală de concesiune.

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

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

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

Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 11.07.2000), garanția de concesiune în valoare de 980.000 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2000 ~~NU~~ ESTE INDEXATA.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului, nr. _____ deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;

- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău



VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

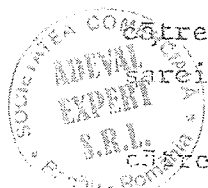
Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 30.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 18 - În termen de 12 luni de la acordarea concesiunii concesionarul are obligația de a depune documentația în vederea obținerii autorizației de construire.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesionare încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina



concedentului;

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

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

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

Art. 20 - La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 21 - La încetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, stabilite în prezentul contract de concesionare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 22 - La încetarea din orice cauză a contractului de concesionare, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur TERENUL CONCESIONAT;
- b) bunuri de preluare INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR;
- c) bunuri proprii BUNURILE DE INVENTAR;

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 24 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 25 - Schimbarea destinației terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 27 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUBE

Art. 28 - CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA DE A RESPECTA
NORMELE DE P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrie prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 30 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 31 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 32 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 33 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MIHAI VITEAZU, nr. 1, cu suprafața de 9,80 m.p., s-a încheiat astăzi 11.04.2000, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR,
DUMITRU SECHERARU

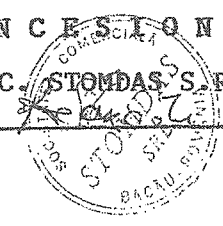
CONCESIONAR:
S.C. STOMDAS S.R.L.

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,

PASCAN FLORIN

VIZAT LEGALITATEA, MONA MIHAILESCU

DANCIULESCU CONSTANTIN



ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 12117 DIN 11.04.2000

PROCES-VERBAL DE PREDARE- PRIMIRE

Astăzi, 11.04.2000 ~~X1999~~, Comisia constituită conform Dispoziției nr. 2147/28.06.1999 a Primarului Municipiului Bacău, formată din:

1. DANCULESCU CONSTANTIN - șef Birou Concesionări;
2. BRASOVEANU LILIEANA - inspector, Serviciul Cadastru, Fond Funciar;
3. Paraschiv Violeta, inspector, Biroul
Disciplina în Construcții,

am procedat la predarea terenului în suprafață de 9,80 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MIHAI VITEAZU nr. 1, ~~XXXXXXXXXX~~, S.C. STOMDAS S.R.L. în baza Contractului de Concesionare nr. 11711 din 11.04.2000.

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

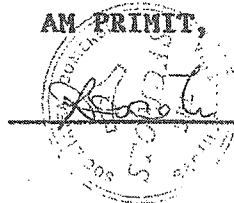
AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR

DUMITRU SECHELARU



AM PRIMIT,



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



COMPARABILE

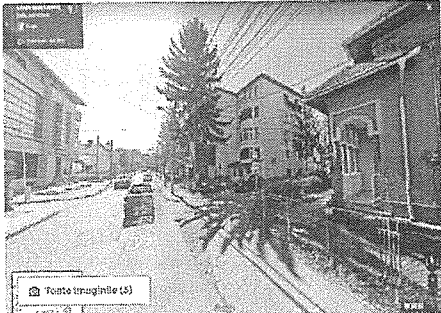
storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Comerț ▾ Index Căutare

Contul meu Adaugă anunț

PROHOUSE >

< Înapoi Distribuie Salvează





Centrul - Banca Nationala - 576 mp
172 000 €
299 €/m²

Strada Banca Nationala, G. Escorial, Bacau, Bacau

Realizator
PROHOUSE

Nume Nica Vasile
PROHOUSE
Altează numărul

Email

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare deoarece îl doresc să cumpăr

Control - Banca Nationala - 576 mp

172 000 €

289 €/m²

Straza Banca Nationala, G. Bacovici, Bacsau, Bacsau

Particularitate:
Atentie! Este o oferta de vanzare!

Teren de vanzare

Suprafata utila:	576 m²
Fizic teren:	Teret urbanizat
Localizare:	In zona urbanizata
Dimensiuni:	Latime infinita
Care:	Teret urbanizat
Tip cerce:	Caract. de teren
Imprejurim.	In zona urbanizata
Miscari:	Proiect de constructii
Ip. vandator:	Complet

Descriere

Agentia imobiliara PROHOUSE BACAU va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationala la suprafata de 576 mp ideal pentru construirea casei, vila sau cladire de puiouri tip H+2

Forata aproape de centru orasului la numai cativa minute
Dispozitie de toate utilitatile, gaz, c.a., canalizare
A fost acordat certificatele de urbanism
Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati!

Nume: **Nica Vasile**

PROHOUSE

Află numărul

Nume:

E-mail:

+40 Număr de telefon:

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

Adresa email este obligatorie +40 755 511 011 Contact
Serviciu GRATUIT online

Trimite mesajul

Anunțuri de Google

Anunțuri de Google

Anunțuri de Google



52

COMPARABILE

imobiliare.ro

imobiliare.ro/tereni/tereni-construcii-de-vanzare-bucuresti-ultracentral-270mp-233652427

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

92.900 €

364,07 C/m²

Rate de la 2.098 RON/lună

Salvează

0740 ...

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIS CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL

Sup. teren: 270 mp

Tip: Construcții

imobiliare.ro

imobiliare.ro/tereni/tereni-construcii-de-vanzare-bucuresti-ultracentral-270mp-233652427

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet - 92.900 €

364,07 C/m²

Salvează

0740 ...

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIS CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL

INTESA SMMBOLD BANK

FORMULA 1 2024

PENTRU PANI ADEVĂRAȚI FORMULA 1

PREȚ SPECIAL 999.999 €

1

SCARPA 1:16

CONSTRUCȚII

Descriere teren

PROHOUSE propune spre vânzare, în exclusivitate, un teren intravilan, curți-construcții, situat ultracentral în zona Bancorex-Cybernet.

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

Terenul are toate utilitățile în proximitate.

Pentru alte detalii și vizionare nu ezitați să ne contactați.

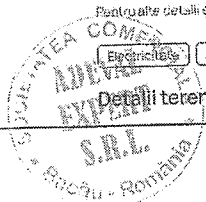
Exclusivitate

Apă

Gaz

Construcție

Detalii teren



COMPARABILE

imobiliare.ro 25 | Căutare de terenuri

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet - 92.900 €
69 Intravilan Bacău - Vezi detaliu

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XQQL1303U Actualizat în: 12 iunie 2025

Clasificare teren	Intravilan	Front strada:	16 m
Nr. fronturi stradale	1		

Utilități

Destinație	Utilități
Agricoli	Curent trifazic
Amenajare străzi	Comision
Asfaltate	3%

Puncte de interes

Mijloace transport

Statia Arena Mall
Statia Piata Centrala
Statia Gara
Massaro

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

CRISTI IMOB BACAU >

< Înapoi Distribuie Salvează



Toate imaginile (9)

Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

250 000 €

310 €/m²

Serbanositi, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Adaugă numărul

Număr*

Email*

COMPARABILE

Suprafață utilă: 806 m²

Tip teren: fără informații

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Imprejuriri: fără informații

Media: ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă

Tip vânzător: agenție

vanzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Scrieți) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

AGENTIA IMOBILIARĂ CRISTI IMOB BACAU . Se ofera spre vanzare un teren de 806 mp, situat într-o zona centrala pe Strada OITUZ . Terenul este acordat la toate utilitatile . Imobilul dispune de certificat de urbanism de data recenta, regimul maxim de inaltime admis fiind de P+3 . Pretul este usor negociabil .

Mai puțin ^

ID: 74894457

Raportează

Publicitate

Ad by CITEO

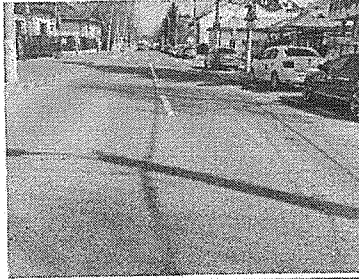
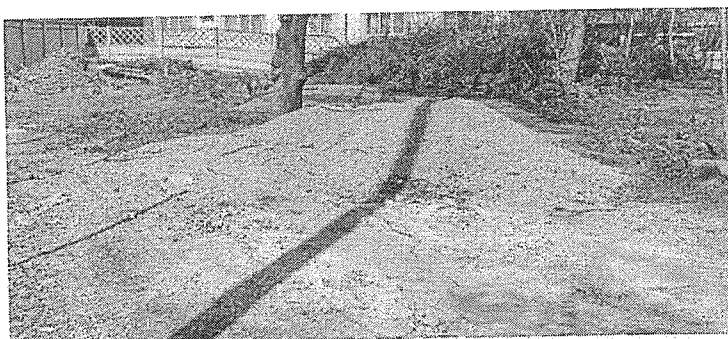
Publicitate

Ad choices

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Notificări

Imagini (9)



Pune o întrebare

CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU

Trimite mesajul

Sună vânzătorul



FOTO

