



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 555 DIN 19.12.2025

privind aprobarea documentatiei si indicatorilor tehnico- economici faza SF si aprobarea declansarii procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica, necesară realizarii obiectivului de investitii : „Amenajare spatiu comunitar, str. Progresului nr.12”

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 19.12.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 215913/12.12.2025 înaintat de către Serviciul Tehnic-Investiții din cadrul Direcției Tehnice, prin care se propune aprobarea documentatiei si indicatorilor tehnico- economici faza SF si aprobarea declansarii procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii obiectivului de investitii : „Amenajare spatiu comunitar, str. Progresului nr.12”;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 215968 din 12.12.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr 215970/1 din 12.12.2025;
- Raportul de specialitate comun al Direcției Tehnice și al Direcției Economice, înregistrat cu nr. 215970/2 din 12.12.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 313/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 364/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 578/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (ii) și ale art. 7 alin. (1) din H.G. nr. 907/ 2016 privind etapele de elaborare si continutul - cadru al documentatiilor tehnico - economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art. 1 alin. (4) din H.G. nr. 1116/2023 privind completarea H.G. nr. 907 /2016 privind etapele de elaborare si continutul cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor /proiectelor de investitii finantate din fonduri publice;
- Prevederile art. 140 alin. (1) si alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) si ale art. 243 alin. (1) lit. a) si lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba documentatia tehnico-economica, faza S.F., pentru obiectivul de investitii “Amenajare spatiu comunitar, str. Progresului nr.12” cu urmatoarii indicatori tehnico- economici: Valoare totală: 5.972.099,05 lei cu TVA, din care C+M: 4.181.692,08 lei cu TVA, conform devizului general, parte integranta a documentației tehnico - economice faza SF pentru obiectivul de investitii “Amenajare spatiu comunitar, str. Progresului nr.12”, proiect nr. 90/2025, intocmit de S.C. RO-ARC_LINE S.R.L., potrivit Anexei nr.1 si Anexei nr. 2, parti integrante ale prezentei hotărâri.

Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrărilor conform planului topografic, ce constituie coridorul de expropriere potrivit Anexei nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.3. Se aprobă finanțarea execuției obiectivului de investiții “Amenajare spațiu comunitar, str. Progresului nr.12”, inclusiv asigurarea sumelor necesare pentru plata despăgubirilor în vederea efectuării exproprierilor de utilitate publică, de la bugetul local al Municipiului Bacău.

Art.4. Se aprobă declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică a imobilelor afectate de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții “Amenajare spațiu comunitar, str. Progresului nr.12”.

Art.5. Se aprobă lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ale terenurilor și imobilelor care sunt afectate de coridorul de expropriere, potrivit Anexei nr. 3 și Anexei nr.4, părți integrante la prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă suma individuală aferentă despăgubirilor estimate potrivit raportului de evaluare întocmit de Chiriac Florin – evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr.4, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.7. Consemnarea/virarea sumei individuale aferente în contul deschis pe numele Municipiului Bacău la dispoziția proprietarului terenului și imobilului cuprins în lista prevăzută în Anexa nr. 4, în termen de 30 de zile de la data notificărilor.

Art.8. (1) Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să emită Dispoziția de expropriere.

(2) Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău ca, în termen de 5 zile de la emiterea Dispoziției de expropriere să constituie Comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real.

Art.9. În urma desfășurării procedurilor de expropriere și de constituire a „Comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real” se vor efectua procedurile prevăzute de lege în vederea completării/actualizării inventarului domeniului public al Municipiului Bacău cu imobilul prevăzut la punctul 2 din Anexa nr.4, după caz.

Art.10. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Tehnică - Serviciul Tehnic - Investiții.

Art.11. Hotărârea va fi comunicată Direcției Tehnice -Serviciul Tehnic-Investiții și Direcției Economice din cadrul Primăriei Municipiului Bacău.

Art.12. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului-Județul Bacău pentru verificarea legalității.



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

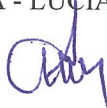
Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

**ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 555 DIN 19.12.2025 COMUNĂ
CU PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 215969 DIN 12.12.2025**

Documentația tehnico-economică, faza SF, pentru obiectivul de investiții „Amenajare
spațiu comunitar, str. Progresului nr.12”

DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ - LUCIAN CHINDRUȘ



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 555 DIN 19.12.2025

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI:

„Amenajare spațiu comunitar, str. Progresului nr.12”

A. INDICATORI MAXIMALI ÎN CONFORMITATE CU DEVIZUL GENERAL:

• **VALOAREA TOTALĂ A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE:**

inclusiv T.V.A. – total: 5.972.099,05 lei;

exclusiv T.V.A. – total: 5.021.828,52 lei;

• **CONSTRUCȚII-MONTAJ (C + M):**

inclusiv T.V.A. : 4.181.692,08 lei;

exclusiv T.V.A. : 3.455.943,88 lei.

B. INDICATORI MINIMALI, RESPECTIV INDICATORI DE PERFORMANȚĂ - ELEMENTE FIZICE/CAPACITĂȚI FIZICE CARE SĂ INDICE ATINGEREA ȚINTEI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII - ȘI, DUPĂ CAZ, CALITATIVI, ÎN CONFORMITATE CU STANDARDELE, NORMATIVELE ȘI REGLEMENTĂRILE TEHNICE ÎN VIGOARE

- Amenajarea spațiului comunitar se va realiza pe o suprafață de 2,677.00 mp.
- Suprafață totală teren cu acte conform Anexa nr. 2 din H.C.L. nr. 262 din 20/06/2025 – 2383.58 mp
- Suprafață totală teren cu acte NC 74396 - 293.00 mp
- Suprafață totală teren studiată - 2,676.58 mp
- Suprafața de teren din care s-au calculat POT și CUT - 2,677.00 mp
- Suprafață carosabilă și parcaje auto - 860.00 mp
- Suprafață alei pietonale, trotuare - 1,258.28 mp
- Suprafața spații verzi amenajate - 558.72 mp
- Nr. locuri de parcare - 17 locuri de parcare

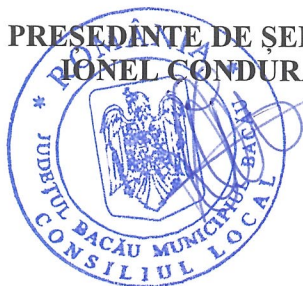
C. DURATA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII, EXPRIMATĂ ÎN LUNI

- Durata de execuție a lucrărilor de intervenție este de 6 luni.

DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ - LUCIAN CHINDRUȘ



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

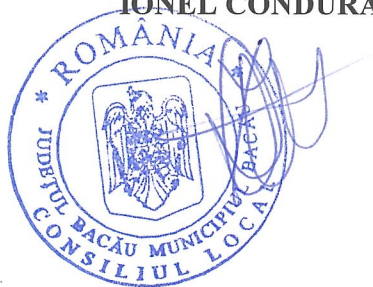
ANEXĂ NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 555 DIN 19.12.2025

AMPLASAMENTUL LUCRARILOR –
PLANUL TOPOGRAFIC
REALIZAT IN SISTEMUL NATIONAL DE
PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

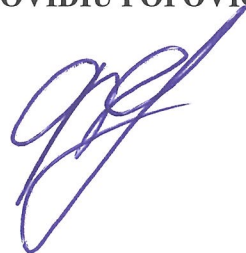
DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ - LUCIAN CHINDRUȘ

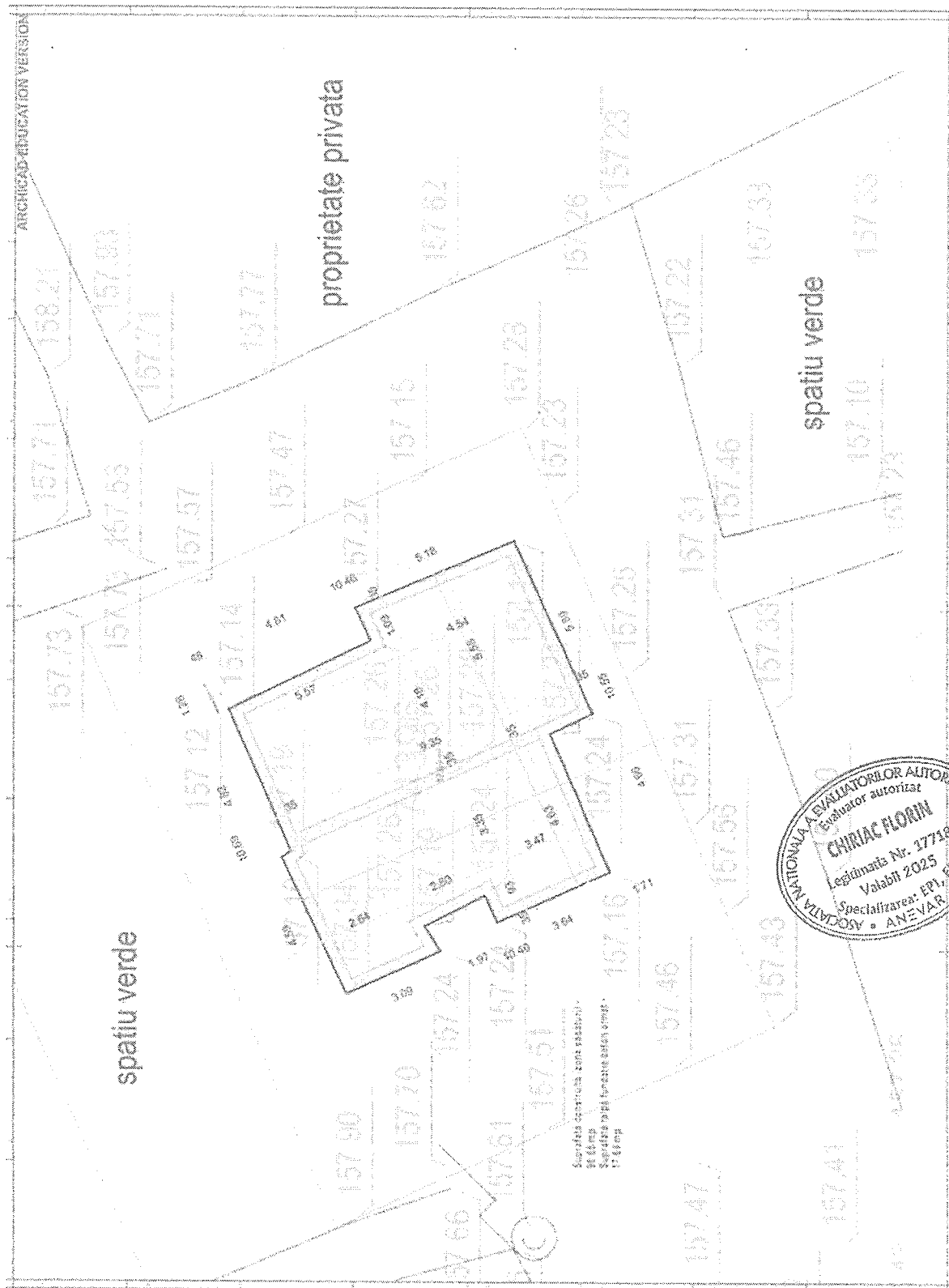


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



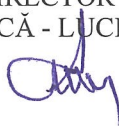


ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 4 LA HOTĂRÂREA NR. 555 DIN 19.12.2025

Lista imobilelor proprietate privata afectate de amplasamentul
lucrarilor ce constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitii
"Amenajare spatiu comunitar, str. Progresului nr.12"

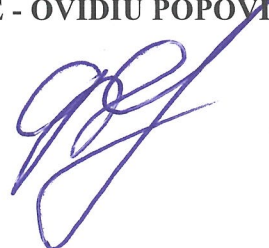
DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ - LUCIAN CHINDRUȘ



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

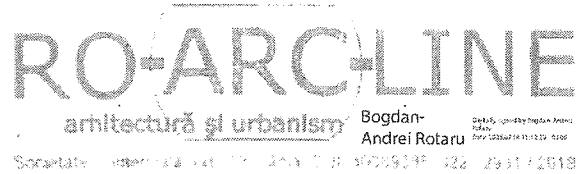
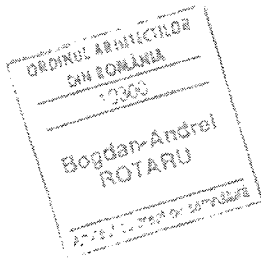


Anexa 2

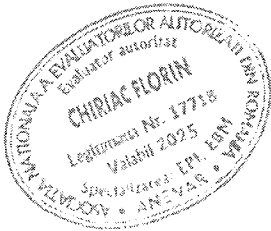
Lista imobilelor domeniului public al UAT afectate de amplasamentul lucrărilor necesar realizării obiectivului de investiții: : Amenajarea unui spațiu comunitar pe str. Progresului nr.12 (Elaborare documentație faza studiu de fezabilitate)

Nr. Crt. Din planul topografic	Județul	UAT	Categorია de folosință	Destinație teren	Adresă înscrisă în cartea funciară	Nr. Cadastral		Nr. Carte Funciară		Acte de proprietate înscrise în CF		Suprafață înscrisă în cartea funciară (mp)		Suprafață măsurată (mp)		Suprafață afectată de amplasamentul lucrărilor ce constituie coridorul de expropriere (mp)		Proprietar înscris în CF	
						Teren (mp)	Construcții (mp)	Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții
1	Bacău	Bacău	Curți Construcții	Intravilan	Strada Progresului, nr.12	2383.59 - H.C.L 262 / 20.06.2025	0	2383.59	0	H.C.L 262 / 20.06.2025	-	2383.59	-	2383.59	-	2383.59	-	Uat Bacău	-
2	Bacău	Bacău	Curți Construcții	Intravilan	Strada Progresului, nr.12	74396	96.66	293.00	96.66	Dinu Mihai-Gabriel Dinu Ionela-Georgiana	-	293.00	-	293.00	96.66	293.00	96.66	Dinu Mihai-Gabriel Dinu Ionela-Georgiana	Dinu Mihai-Gabriel Dinu Ionela-Georgiana

Întocmit,
SC RO-ARC-LINE SRL
Arh. Rotaru Bogdan-Andrei



Florin Chiriac
Digitally signed by Ing. Chiriac Florin
Date: 2025.07.18 11:06:10 +03'00'



Anexa 1

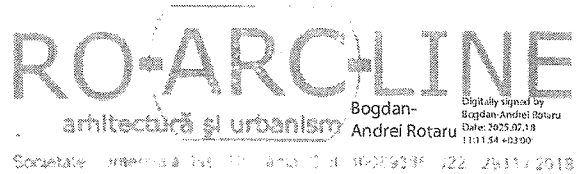
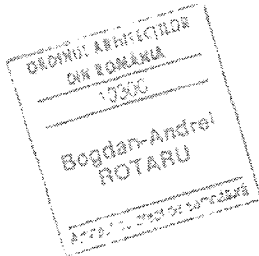
Lista imobilelor proprietate private afectate de amplasamentul lucrărilor necesare realizării obiectului de investiție: Amenajarea unui spațiu comunitar pe str. Progresului nr.12 (Elaborare documentație faza studiu de fezabilitate), precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. Crt. Din planul topografic	Județ	UAT	Categorია de folosință	Destinație teren	Adresa	Nr. Cadastral		Nr. Carte Funciară		Act de proprietate		Suprafață înscrisă în CF (mp)		Suprafață măsurată (mp)		Suprafață propusă pentru expropriere (mp)		Proprietar înscrisă în CF		Valoare despăgubiri (euro)		Total valoare	Obse rvații
						Teren	Construcții/mp	Teren	Cosntru cții	Teren	Construcții/mp	Teren	Construcții/mp	Teren	Construcții (fundatie)	Teren	Construcții (fundatie)	Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren+Cos nstrucții	
1	Bacău	Bacău	Curți - construcții	Intravilan	Strada Progresului, nr.12	74396	-	74396	-	HCL nr. 262 din 20.06.2025, Anexa 2	fundație	293.00	-	293.00	96.66	293.00	96.66	Dinu Mihai-Gabriel Dinu Ionela-Georgiana		71,492.00	16,508.07	88,000.07	
Total general						-	-			-	-	293.00	-	293.00	96.66	293.00	96.66			71,492.00	16,508.07	88,000.07	

Întocmit,

SC RO-ARC-LINE SRL

Arh. Rotaru Bogdan-Andrei



Evaluator ANEVAR,

Ing. Chiriac Florin



Florin Chiriac
Digitally signed by Florin Chiriac
Date: 2025.07.18 11:05:46 +03'00'

Anexa 3

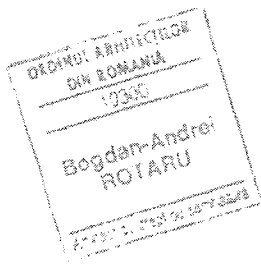
Tabel centralizator al imobilelor proprietate private și proprietate publică afectate de amplasamentul lucrărilor necesar realizării obiectivului de investiție: Amenajarea unui spațiu comunitar pe str. Progresului nr.12 (Elaborare docuemntație faza studiu de fezabilitate)

Nr.crt.	Tip de proprietate (private/publică)	Suprafață teren total afectată (mp)	Valoarea despăgubirilor terenului (eur)	Suprafața construită totală afectată (mp)	Valoarea despăgubirii pentru construcții (eur)	Valoarea totală a despăgubirilor conform raport de evaluare (eur)	Observații
1	Proprietate personae fizice	293.00	71,492.00	96.66	16,508.07	88,000.07	Nu este cazul
2							
Total general		293.00	71,492.00	96.66	16,508.07	88,000.07	

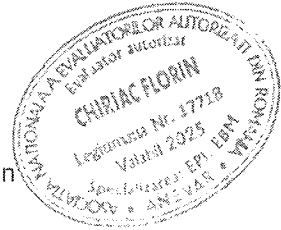
Întocmit,

SC RO-ARC-LINE SRL

Arh. Rotaru Bogdan-Andrei



Florin Chiriac
Digital signed by
Ing. Chiriac Florin
Date:
2025.07.18
11:06:25
+03'00'



RAPORT DE EVALUARE

TEREN



Proprietar: DINU MIHAI-GABRIEL, DINU IONELA-GEORGIANA

Beneficiar: RO-ARC-LINE SRL, CUI 40089385

**Utilizator: U.A.T. MUNICIPIUL BACAU, str Pictor Theodor Aman, nr 94C,
jud Bacau**

Data raport: 09,04,2025

I. Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (SINTEZA RAPORTULUI):

- Obiectul evaluarii:

Teren cu supr de 293 mp, situat in Mun. Bacau, str Progresului nr 10 G, NC 74396, jud Bacau, categoria Curti-Constructii, pe care este construita o fundatie pentru o cladire de birouri.

- Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL BACAU, str Pictor Theodor Aman, nr 94C, jud Bacau

Proprietar: DINU MIHAI-GABRIEL, DINU IONELA-GEORGIANA, conform extras de carte funciara nr 17658 din 06,03,2025

Evaluator: Chiriac Florin

Data evaluarii: 08,04,2025

Data inspectiei: 08,04,2025

Data raportului: 14,04,2025

Dreptul de proprietate evaluat: Evaluatorul considera dreptul de proprietate deplin fara restrictii (raportul de evaluare este elaborat in ipoteza ca bunul este liber de sarcini), asa cum rezulta din documentele si din informatiile primite de la Beneficiar. Se considera ca bunul evaluat nu este grevat de sarcini, care ar putea sa-i afecteze valoarea.

In CF este notata o sarcina – Promisiune de vanzare bilaterala cu termen de perfectare in forma autentica a contractului de vanzare cumparare pana la data de 30,08,2025. Consideram ca acesta sarcina – promisiune de vanzare nu afecteaza valoarea terenului.

Scopul evaluarii: Terenul se evalueaza in vederea expropriarii.

Terenul se evalueaza in ipoteza ca este teren liber.

Metode de evaluare utilizate: - Conform contractului de prestari servicii nr 05 din 17,03,2025, incheiat cu SC RO-ARC-LINE SRL, CUI 40089385, evaluarea terenului se face utilizand Studiile intocmite de camerele notarilor publici conform legii 255/2010 actualizata si republicata.

Acesata prevedere este prevazuta in caietul de sarcini nr 220747 din 12,12,2025 elaborat de Directia tehnica Serviciul Achizitii Publice al Municipiului Bacau:

- Suma aferenta despăgubirii estimata de catre expropriator pe baza unui raport de evaluare intocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici conform Legii nr. 255/ 2010 actualizata si republicata;

Valori obtinute:

Valoarea terenului/mp determinate utilizand Grila notarilor publici pentru jud Bacau pentru 2025	244 Euro/mp echivalent 1214,44 Lei/mp
VALOARE TEREN DE 293 MP	71 492 Euro Respective 355 831 lei
VALOARE FUNDATIE EXISTENTA PE TEREN	82 164 lei

- Curs valutare 1 Euro = 4,9772 lei

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII:**II.1. Identificarea evaluatorului si competentei acestuia**

Ing. Chiriac Florin – Evaluator autorizat ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) in specializarea EPI si EBM.

Adresa –E-mail: florin_0171@yahoo.com

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. In plus, certific ca nu am avut nici un interes prezent sau de perspectiva referitor la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Nu am o partinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare.

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.

Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari;

Nu a fost oferita asistenta profesionala persoanei care semneaza acest raport.

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele special prezentate si reprezinta analizele si concluziile mele profesionale si impartiale.

II.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati:

Beneficiarul acestui raport de evaluare este - RO-ARC-LINE SRL, CUI 40089385

Utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este UAT MUN BACAU, prin reprezentantii sai desemnati in acest sens. Nici o alta persoana nu are dreptul de a utiliza acest raport daca nu are imputernicire.

II.3. Scopul evaluarii (utilizarea desemnata)

Scopul elaborarii acestui raport de evaluare este determinarea valorii terenului si a fundatiei construite pe acest teren in vederea stabilirii valorii despagubirilor datorate proprietarului.

Evaluarea terenului se va efectua cu respectarea solicitarii UAT Mun Bacau, prin caietul de sarcini, de evaluare a terenului cu respectarea legii 255/2010 actualizata si republicata.

Evaluarea este valabila numai pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul de evaluare este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

II.4. Identificarea bunului imobil subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare este:

Teren cu supr de 293 mp, situat in Mun. Bacau, str Progresului nr 10 G, NC 74396, jud Bacau, categoria Curti-Constructii, pe care este construita o fundatie pentru o cladire de birouri.



Evaluatorul nu a facut verificari suplimentare asupra drepturilor de proprietate si considera informatiile primite ca fiind corecte. In orice alta situatie raportul de evaluare nu mai este valabil si va fi necesara o noua evaluare.

II.5. Tipul valorii (premisele valorii):

Tipul valorii - Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

In acest raport este determinata valoarea terenului in vederea exproprierii.

Conform legii 255/2010 art 11 aliniatul 7 si 8:

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[^]1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

II.6. Restricții ale evaluării:

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, respectiv in vederea exproprierii.

Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi verificat in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR (SEV 400 Verificarea evaluarii).

II.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare:

Data la care este valabila valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este 08,04,2025

Inspectia bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a facut in data de 08,04,2025

Data raportului de evaluare este 14,04,2025

II.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:

Beneficiarul raportului a prezentat actele de proprietate:

- o Extras de carte funciara nr 17658 din 06,03,2025
- o Caiet de sarcini nr 212705 din 02,12,2025 elaborat de UAT Mun Bacau

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Beneficiarul lucrării respectiv SC RO-ARC-LINE SRL, CUI 40089385, J22/2931/2018 reprezentata de ANDREI ROTARU, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

II.9. Natura si sursele informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea:

Informatiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere si suficiente în realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informatii, in unele cazuri neavând competenta profesionala necesara (in cazul legalității actelor de proprietate).

Sursele de informatii utilizate au fost:

- date culese direct de la beneficiar;
- informatii de la firme de prestări servicii specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor utilizate in raport;
- reviste si publicatii specializate
- Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022;
- legislatia in vigoare

Mentionam ca nu s-au facut verificări suplimentare asupra drepturilor de proprietate si nici verificări suplimentare asupra starii tehnice a cladirii de ex. Expertize tehnice.

Evaluatorul considera informatiile primite reale, corecte si suficiente pentru elaborarea raportului de evaluare.

II.10. Ipoteze si ipoteze speciale:

- Ipoteze

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;

- S-au preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de beneficiar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare. Proprietarul bunurilor subiect este direct răspunzător de datele referitoare la dimensiuni, suprafețe, date PIF, renovări/reabilitări, materiale utilizate și alte informații relevante despre bunurile subiect ale evaluării;

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;

- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii 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 reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;

- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.

- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.

- Evaluatorul a examinat Planul imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul Utilizatorului – dl Talmacel Dragos; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/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 raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Surse de informare:

- Toate informatiile legate de proprietate au fost furnizate de către client.
- Informatii suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte si de încredere. Se considera ca nu a fost omisa in mod deliberat nici o informatie relevanta si care a fost disponibila;

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si tert persoane;

- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Dreptul de proprietate:

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimata de evaluator in urma analizării actelor de proprietate prezentate in copie de către beneficiar;

- Nici o opinie exprimata in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o opinie legala referitoare la titlul de proprietate.

- Evaluatorul nu a efectuat verificari suplimentare referitoare la legalitatea documentelor prezentate si le confidra reale si corecte.

Litigii:

- Acest raport este realizat plecând de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problema de ordin legal;

- Se presupune ca exista sau pot fi obtinute toate autorizatiile necesare functionarii;

- In cazul in care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica in consecința raportul și concluziile acestuia.

Conditii de functionare, masuratori:

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna si nu se validează integritatea acestora;

- Se presupune ca bunul se conformează tuturor reglementarilor si restrictiilor de functionare;

- In cazul in care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport isi pierd valabilitatea;

- Toate dimensiunile si detaliile s-au considerat a fi corecte si se bazează pe informatiile furnizate de beneficiar si producător.

- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.

Conflict de interese:

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunoștințele si competenta necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de bun mobil ;

- Evaluatorul actionează ca evaluator independent si nu are niciun conflict de interese legat de pregătirea acestei evaluări.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat.

Factori externi:

- Evaluatorul a luat in considerare factorii care influentează valoarea la momentul evaluării si de care el a avut cunoștința; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii de piata.

II.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop;

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

- Raportul de evaluare si concluziile asupra valorii si bunului supus evaluarii sunt valabile numai la data evaluării;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului când o asemenea alocare a fost prevăzuta în raport;

- Prezentul raport de evaluare, in totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la continutul sau nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulara sau lucrare si nici publicate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apară.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de utilizare sau de publicare a acestuia;

- Valoarea obtinuta in acest raport nu este valida pentru scopuri de asigurare a bunului evaluat.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate referitor la modificari neautorizate aduse raportului de evaluare

- Orice reproducere este nula de drept si de fapt si recomandam sa nu fie luata in considerare.

- Raportul de evaluare este valabil numai daca are semnatura originala.

- Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competența și având cunoștințele necesare și nu accepta responsabilitatea pentru acesta și concluziile sale decât față de beneficiar;
- Evaluatorul nu accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță;
- Orice valori estimate în prezentul raport se aplică bunului imobil ca întreg;

II.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor:

- Analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR, cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022, cu excepțiile menționate expres în acest raport;

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- Standardul de evaluare GEV 630 – "Evaluarea bunurilor imobiliare"
- Cadru legal – Legislația în vigoare

- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;



II.12. Descrierea raportului:

Raportul de evaluare prezent este un raport scris ce are ca obiect stabilirea valorii pentru exproprierea terenului conform prevederilor legii 255/2010.

Prezentarea datelor:

III.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare:

Teren cu suprafață de 293 mp, situat în Mun. Bacău, str. Progresului nr 10 G, NC 74396, jud. Bacău, categoria Curți-Constructii, pe care este construită o fundație pentru o clădire de birouri.

Municipiul Bacău, reședința județului cu același nume, se află în Nord-Estul țării, în partea central-vestică a Moldovei, la doar 9,6 km în amonte de confluența Siret-Bistrița.

Din punct de vedere administrativ se învecinează cu localitățile Hemeiș și Săucești în Nord, cu localitatea Letea Veche în est, la sud cu localitățile Luizi-Călugăra și Nicolae Bălcescu iar în vest cu localitățile Măgura și Mărgineni. Între aceste limite orașul ocupă o suprafață de 4186,23 ha.

Poziția și cadrul natural au favorizat dezvoltarea rapidă a așezării de pe Bistrița, încă din Evul Mediu Bacăul devenind un important nod de intersecție a principalelor artere comerciale din partea central vestică a Moldovei. Drumul Siretului sau Drumul Moldovenesc, care unea orașele baltice cu zona dunăreano-pontică, se intersecta cu Drumul Păcurii, ce începea la Moinești, cu Drumul Sării, dinspre Târgu Ocna, cu Drumul Brașovului (drumul de jos), cu Drumurile Transilvaniei ce traversau Carpații Orientali prin pasurile Ghimeș, Bicăz, Tulgheș, și cu drumul plutelor, pe Bistrița. Toate arterele din NV și SV se îndreptau spre bazinele Bârladului și Prutului prin nordul Colinelor Tutovei.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Bacău se ridică la 136.087 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 144.307 locuitori.[14] Majoritatea locuitorilor sunt români (76,01%), iar pentru 23,09% nu se cunoaște apartenența etnică.[15] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (66,17%), cu o minoritate de romano-catolici (7,82%), iar pentru 24,23% nu se cunoaște apartenența confesională.

Bacăul este un important nod rutier. Drumurile care trec prin municipiu sunt:

E 85 - drum european care traversează Europa de la nord la sud, legând Marea Baltică de Marea Egee;

E 574: Bacău, Onești, Târgu Secuiesc, Brașov, Pitești, Craiova;

DN 15: Bacău, Piatra Neamț, Bicăz, Poiana Largului, Toplița, Reghin, Târgu Mureș, Luduș, Câmpia Turzii, Turda;

DN 2F: Bacău, Vaslui;

DN 2G: Bacău, Moinești, Comănești;

Un segment de 16 km din autostrada A7 ,care face parte din Centura Bacăului, se află în partea de est și a fost inaugurat pe 2 decembrie 2020.

III.2. Descrierea situației juridice:

Conform documentelor prezentate pentru atestarea dreptului de proprietate, în copii necertificate, proprietatea imobiliară

Teren cu supr de 293 mp, situat în Mun. Bacău, str Progresului nr 10 G, NC 74396, jud Bacău, categoria Curți-Construcții, pe care este construită o fundație pentru o clădire de birouri

apartine prin drept de proprietate dlui DINU MIHAI-GABRIEL, DINU IONELA-GEORGIANA si este obiectul exproprierii de catre UAT Mun Bacau, in vedrea „AMENAJARE SPATIU COMUNITAR, STR PROGRESULUI NR 12 – FAZA STUDIU DE FEZABILITATE”, conform caiet de sarcini nr 212705 din 02,12,2024 emis de Mun Bacau.

III.3. Descrierea terenului:

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 08,04,2024 impreuna cu reprezentantul UAT Mun Bacau dl Talmacel Dragos. La această dată s-a vizitat proprietatea imobiliară, a fost identificată pe baza actelor puse la dispoziție de către Beneficiar, s-a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine, ocazie cu care s-au facut fotografii (atașate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării. La deplasarea in teren, au rezultat urmatoarele aspecte:

- ✓ Terenul este situat în intravilanul loc Bacau, str Progresului, nr. 12G, jud Bacau, între blocuri
- ✓ Pe teren partial este inceputa construirea unei cladirii de birouri cu suprafata construita de 96,66 mp, conform ridicarii topografice
- ✓ Terenul se invecineaza cu blocuri de locuite pe toate laturile
- ✓ Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber;
- ✓ Categoria de folosinta : curti constructii
- ✓ Forma este dreptunghiulara;
- ✓ In zona exista toate utilitatile orasului;
- ✓ Gradul de poluare este la un nivel scazut;
- ✓ Drumul de acces: accesul pe teren se poate face din str Progresului
- ✓ Ambientul este liniștit și civilizat.

VI. Evaluarea terenului:

Conform standardelor ANEVAR de evaluare, evaluarea terenurilor se face utilizand urmatoarele metode:

- Metoda comparatia directa
- metoda extractiei de pe piata

- metoda alocarii
- metoda reziduala
- metoda capitalizarii rentei funciare
- metoda analiza parcelarii si dezvoltarii

În acest caz evaluarea terenului se va realiza respectând solicitarea Beneficiarului și a Utilizatorului raportului de evaluare, care solicită evaluarea conform Studiilor de piață realizate de către camera notariilor, așa cum prevede LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010.

Conform Studiului de piață elaborat pentru notarii publice pentru jud Bacău, anul 2025 valoarea terenului se calculează cu relația:

2.5. Formula de calcul a valorii terenului

V_t (valoarea terenului) = S_t (suprafața terenului) x Valoarea unitară/mp din grila x % corecții unde este cazul (procentele cu + sau – din subsolul grilelor)

Unde

S_t – este suprafața terenului

Valoarea terenului din Studiul de piață 2025 este de 244 Euro/mp.

Str Progresului este situată în ZONA A, a Mun Bacău

$$V_t = 244 \text{ Euro/mp} * 293 \text{ mp} = 71\,492 \text{ Euro respectiv } 355\,831 \text{ lei}$$

OBS: - nu există corecții, terenul nu se încadrează la nici una din corecțiile prevăzute în studiu;

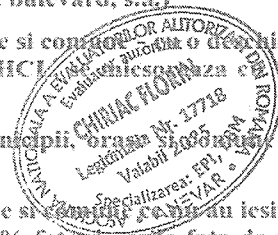
MUNICIPIUL BACĂU

INTRAVILAN (EURO m.p.) ZONE				
Zone /ctg fol.	A	B	C	D
CC - Curți constr.	244	117	46	33
V+L - Vii și livezi	134	65	30	18
A - Arabil	146	70	30	20
P+F - Pășuni și fanete	100	46	18	13
TAPA SI NP - Terenuri aflate permanent sub ape* și neproductiv	91	43	17	12
TS - terenuri cu destinație specială**	114	53	22	15

*Terenuri aflate permanent sub ape = albiile minore ale cursurilor de ape și cuvele lacurilor

**Alte categorii (terenuri cu destinație specială) = terenuri folosite pentru transporturi, construcții hidrotehnice, construcții și instalații telecomunicații, construcții pentru exploatare, construcții destinate apărării, monumente ale naturii, ansambluri și situri arheologice și istorice.

- Valoarea terenurilor intravilane din municipii, orașe și comune (enclave), fara acces la drum, strada, bulevard sau servituti se micsoreaza cu 10% din valoarea terenurilor situate la cel mai apropiat drum (strada, bulevard, s.a.)
- Valoarea terenurilor intravilane din municipii, orașe și comune care nu permite amplasarea de construcții conform HCL se micsoreaza cu 10% fata de grila.
- Valoarea terenurilor intravilane compacte din municipii, orașe și comune mari de 1Ha se diminueaza cu 25% fata de grila.
- Valoarea terenurilor extravilane din municipii, orașe și comune care au iesire la drumurile de tip E85, DN, DJ se micsoreaza cu 10% fata de grila fata de grila pentru terenuri extravilane corespunzatoare.



Zona A:

I Mai, 9 Mai, Alecu Russo, Alexandru cel Bun, Alexei Tolstoi (până la calea ferată), Aleea Eternității, Ana Ipătescu, Andrei Mureșanu, Apusului, Ardealului, Armoniei, Ateneului, Aurel Vlaicu, Avram Iancu, Banatului, Banca Națională, Banu Mărăcin, Bogdan Voievod, Bucovinei, Caișilor, Carpați, Castanilor, Cezar Bolliac, Cornișă Bistriței, Crângului, Cremenea, Croniear Neculce, Cutezătorilor, Cuza-Vodă, Decebal, Dumbrava Roșie, Dumbravei, Ecaterina Varga, Emil Racoviță, Energiei, Erou C. M. Hasan, Erou Ciprian Pinte, Erou Ghe. Rusu, Erou Nechita, Florilor, Frasinului, Fundătura Stadionului, Fundatura Trotuș, G. Apostu, Gării, Garofiței, George Bacovia, I Ghiocelilor, I.L. Caragiale, Iemii, Ion Luca, Ion Ghefu Destelnică (fostă Trotuș), Ioniță Sandu Sturza, Iulian Antonescu (strada nouă ce se desprinde din str. M. Viteazul pe un tronson de 138 ml și 5 ml latime, situat din str. 9 Mai până în spatele Băncii BANC - POST, între Liceul Sportiv și Banca Comercială Română), Lalelelor, Libertății, Livezilor, Lucretiu Pătrășcanu, M. Kogălniceanu, Luminii, M. Viteazu, M. Eminescu, Măgura Cașin, Maramureș, Mărășești, Martir Cloșca, Martir Crișan, Martir Horia, Mitcov, Mioriței, Mircea Eliade, Miron Costin, N. Bălcescu, Neugoe Vodă, Nicolae Titulescu, Nicu Enea, Nucului, Nufărului, Oituz, Păcii, Panselor, Parcului, Pasajul Revoluției, Păun Pincio, Petru Rareș, Piața Gării, Pictor Ion Andreescu, Pictor Th. Aman, Pieții, Piața Revoluției, Plantelor, Popa Șapcă, Progresului, Radu Negru, Războieni, Slănicului, Șoimului, Spiru Haret, Stadionului, Ștefan cel Mare, Tipografilor, Toamnei, Traian, Trandafirilor, Trecătoarea 9 Mai, Unirii (până la podul de peste râul Bistrița), V. Alecsandri, Vadul Bistriței, Valea Albă, Veniamin Costache, Violetelor, Viorelelor, Vișinului.

Pe teren a fost inceputa construirea unei caldriri de birouri cu suprafata de 93,66 mp conform ridicarii topografice. La momentul vizionarii terenului s-a constatat existenta unei fundatii a carei talpa din beton este turnata. Din talpile de beton sunt ancorate mustati de fier-beton pentru stalpi si elevatii.

Conform catalogului Iroval valoarea lucrarilor este:

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUARII				
Sursa costului de nou:				
Costuri de reconstructie - Costruri de inlocuire - Autor Coneliu Schiopu - Editura Iroval				
Denumire Cladire:	Fundatii cladire de birouri	Sc d	93,66	mp
Incadrare cladire	1,6,4,1 Cladiri administrative			

Nr. crt	Denumire	Supr. construita	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat (lei)
		A (mp)	B (lei/mp)	K -	Transp.	Manop.	F = AxBxKxDxE (lei)
1	Fundatii	93,66	507,40	1,7404	1,018	1,006	84705,15
Cost de nou		[lei]					84705,15 Ron

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE NORMALE	
Anul PIF	2022 ani
STAREA TEHNICA A CONSTRUCIEI	SATISFACATOARE
MEDIUL DE FOLOSINTA	NORMAL

	Varsta efectiva		DEPRECIERE
(Vt)	3,00 ani	Dt =	3,00%

COST DE NOU	84705,15	lei
DEPRECIERE FIZICA	3,00%	2541,15 lei
VALOARE exclusiv TVA	82164	lei

VALOARE FUNDATIE EXISTENTA PE TEREN	82 164 lei
--	-------------------

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Valorile rezultate în urma abordării sunt:

Valoare terenului/mp determinate utilizand Grila notarilor publici pentru jud Bacau pentru 2025	244 Euro/mp echivalent 1214,44 Lei/mp
VALOARE TEREN DE 293 MP	71 492 Euro respectiv 355 831 lei
VALOARE FUNDATIE EXISTENTA PE TEREN	82 164 lei

- Criteriile pentru estimare finală a valorii, sunt următoarele:

- Adecvarea - prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării.

- Precizia - este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a bunurilor mobile.

Referitor la corectitudinea datelor și calculelor prezentate în raport, acestea prezintă o precizie mărită, fiind verificate și analizate din mai multe surse.

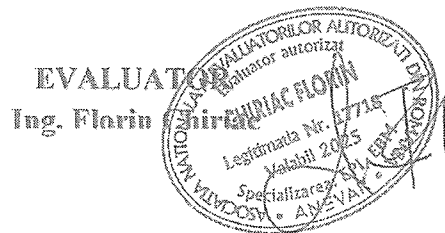
- Cantitatea și calitatea datelor – este influențată de adecvarea și precizia informațiilor prezentate în raport.

În cazul de față, cantitatea și calitatea datelor au fost suficiente pentru estimarea valorii de expropriere a bunului mobil evaluat.

≠ **Precizări suplimentare::**

- valorile au fost estimate pe baza informațiilor și ipotezelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

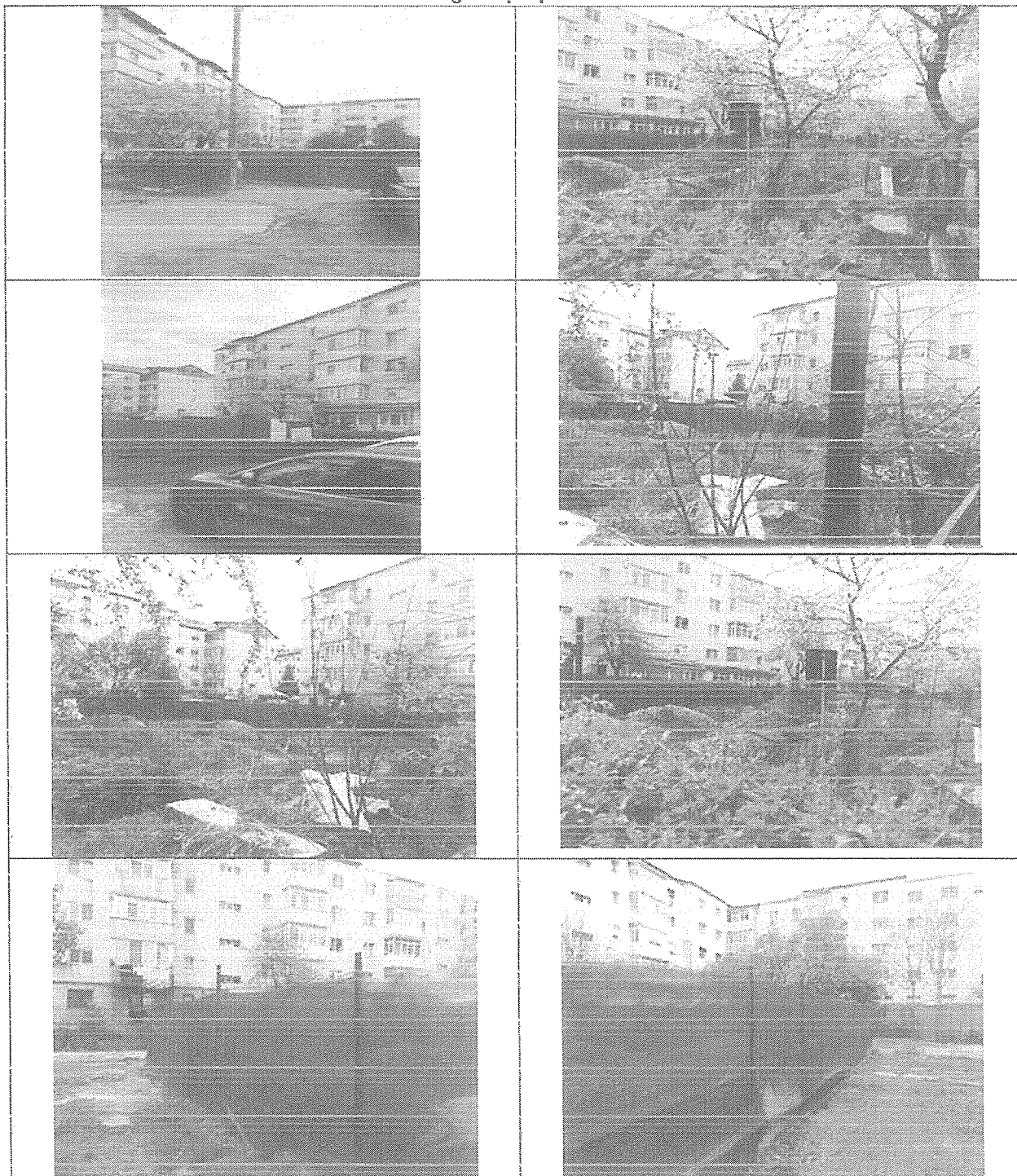
- Valoarea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.



ANEXE:

- Fotografii proprietate;
- Acte proprietate terenuri;

Fotografii proprietate:



ACTE DE PROPRIETATE:

	Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău	Nr. înregistrare: 17436 Data: 06 Luna: 03 An: 2025 Valoarea: 330144044261
	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 74396 Bacău	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vecin: 33065
Nr. cadastral vecin: 12102

Adresa: Bd. Băsei UAT Bacău Ltd. Bacău Str. PROGRESULUI Nr. 12 G

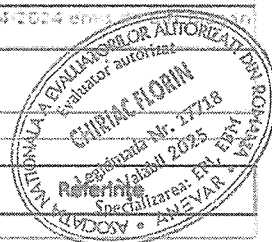
Nr. Crt.	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	74396	293	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58386 / 12/08/2021	
Act Notarial nr. Contract de vânzare autentificat sub nr. 1174, din 11/08/2021 emis de Anghel Rodu Mihail	
03 Intabulare drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3	1
1) DINU MIHAI-GABRIEL	
2) DINU IONELA-GEORGIANA	
OBSESVATII: bun comun sub regimul comunății împo de lucru!	
28122 / 09/04/2024	
Act Notarial nr. promisiune bilaterala de vânzare cumparare sub nr. 470, din 08/04/2024 emis de George	
04 Se noteste promisiunea bilaterala de vânzare cumparare, cu termen de perfectare in forma autentica a contractului de vânzare cumparare până la data de 30 08 2025	
1) GD ESTATES RESIDENCE SRL CUI 498099316	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 74396 Comuna/Oraș/Municipiu, Bacău

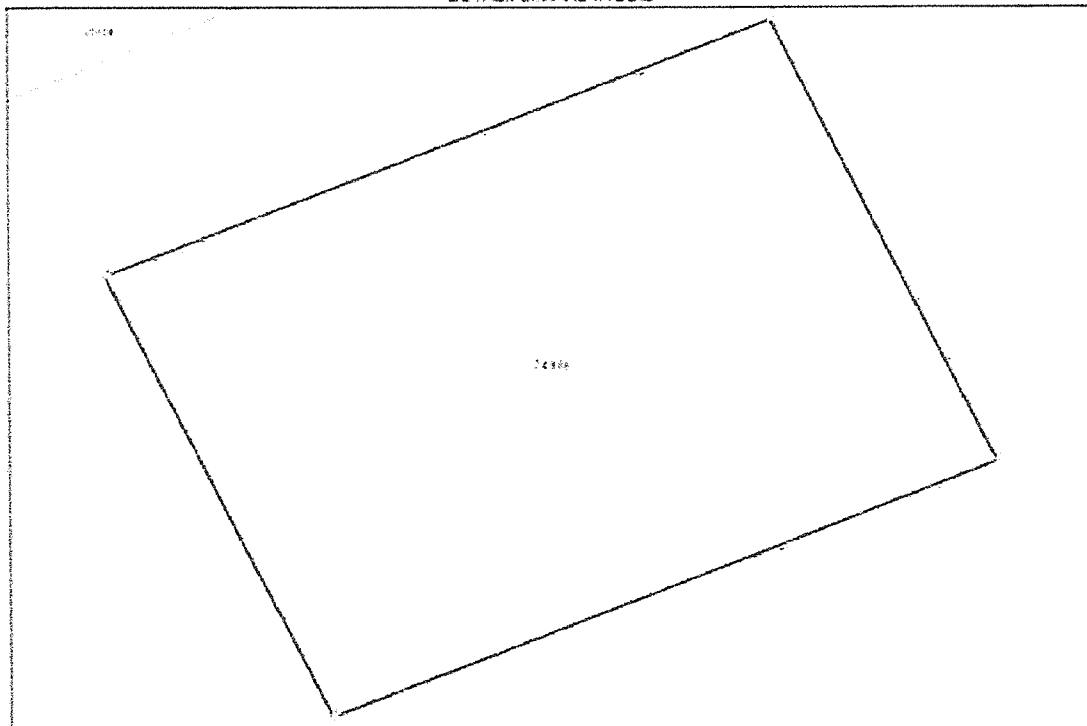
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
74396	293	

* Suprafata este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren.

Nr. crt.	Categorie folosință	Rez. plan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curte constructii	DA	293	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	14.65
3	4	20.0
4	1	14.65

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

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

STUDIU DE PIATA

GHID PRIVIND STABILIREA VALORILOR DE CIRCULAȚIE ORIENTATIVE MINIME ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE COMPONENTE ALE JUD. BACĂU



Beneficiar si utilizator:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI
BACAU**

2025