



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 202 DIN 13.05.2026

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului locuință P+M, situat în municipiul Bacău, str. Victor Babeș nr. 19, în suprafață de 29 mp, înscris în CF nr. 82422 cu nr. cadastral 82422

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 13.05.2026 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 29 mp, situat în str. Victor Babeș nr. 19, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 43975 din data de 19.11.2018 a domnului Nuțu Adrian Răzvan;
- Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 101263 din data de 12.01.2026 prin care domnul Nuțu Adrian Răzvan revine cu solicitarea de cumpărarea a terenului în suprafață de 29 mp;
- Contractul de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 135 mp (suprafață găsită la măsurători 164,35 mp) autentificat sub nr. 2252 din 31.10.2007 de Birou Notar Public Zaharia Ciorcilă Carmen;
- Contractul de închiriere nr.53187/693/10.12.2007 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și Nuțu Adrian Răzvan având ca obiect preluarea în folosință a terenului în suprafață de 29 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, pe str. Victor Babeș nr. 19, rezultat din diferențe la măsurări, cu destinația teren agricol, modificat în teren curți construcții prin HCL nr. 581/2025;
- Autorizația de construire nr. 256 din 09.06.2008 eliberată de Primăria Municipiului Bacău la cererea domnului Nuțu Adrian Răzvan pentru construirea unei locuințe P+M situate în str. Victor Babeș nr. 19;
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 24.08.2011 pentru lucrarea construcție locuință regim de înălțime P+M, privind admiterea recepției lucrărilor autorizate în str. Victor Babeș nr. 19;
- Extrasul de carte funciară nr. 1215/12.01.2026 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat a terenului în suprafață de 29 mp, identificat cu nr. Cadastral 82422, înscris în cartea funciară nr. 82422, drept de folosință, contract de închiriere nr. 145197/810 notat în cartea funciară în favoarea domnului Nuțu Adrian Răzvan;
- Extrasul de carte funciară nr. 1216/12.01.2026 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului în suprafață de 135 mp identificat cu nr. cadastral 67723 și a locuinței P+M cu nr. cadastral 67723-C1 din str. Victor Babeș nr. 19, înscrise în cartea funciară nr. 67723, aflate în proprietatea domnului Nuțu Adrian Răzvan;
- Plan de amplasament întocmit de SC Cadsystem 3D SRL, Ing. topograf Darangiu Adrian privind delimitarea amplasamentului din str. Victor Babeș nr. 19, în suprafață de 29 mp;
- Adresa Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 23885/20.06.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 161693/08.07.2025;
- Raportul de evaluare nr. 37 din 27.03.2026 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 132179 din data de 27.03.2026 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 29 mp, identificat cu nr. cadastral 82422, situat în municipiul Bacău, str. Victor Babeș nr. 19;
- Referatul de aprobare al Viceprimarului Municipiului Bacău Leonard –Ioan BULAI, înregistrat cu nr. 132251 din 27.03.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 140878/1 din 22.04.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, înregistrat cu nr. 140878/2 din 22.04.2026;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 117/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 127/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 209/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;

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

-Prevederile HCL nr. 28 din 31.01.2024 privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor care aparțin inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău, cu valoarea terenului în suprafață de 29 mp de 10.122,00 lei;

-Prevederile HCL nr.157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, unde la poziția 792 este inventariat terenul situat în str. Victor Babeș nr. 19, în suprafață de 29 mp teren cu destinația extindere;

-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), art. 363 alin.(6) 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 art. 139 alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 29 mp, situat în municipiul Bacău, str. Victor Babeș nr. 19, având CF nr. 82422 și nr. cadastral 82422, teren aferent construcției locuință P+M aflată în proprietatea domnului NUȚU ADRIAN RAZVAN.

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău în baza HCL nr. 430 din 23.12.2009 actualizat cu HCL nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău la poziția 792.

ART. 2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 37 din 27.03.2026, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 132179 din 27.03.2026, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 29 mp, situat în municipiul Bacău, str. Victor Babeș nr. 19, având CF nr. 82422, nr. cadastral 82422, 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 Se ia act de valoarea de inventar a imobilului – teren în suprafață de 29 mp situat în str. Victor Babeș nr. 19 în cuantum de 10.122,00 lei, valoare de inventar stabilită conform HCL nr. 28 din 31.01.2024, privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor care aparțin inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău;

ART.4 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului la prețul de **2.180,00 euro**, echivalentul în lei 11.110,00 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, prețul stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian, acesta fiind mai mare decât valoarea de inventar a imobilului.

(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.5 (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 închiriere, 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.6 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică.

ART.7 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Economică-Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu și Direcția Juridică.

ART.8 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică –Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu și domnului NUȚU ADRIAN RAZVAN .

ART.9 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 37 din 27.03.2026

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 131279 din data de 27.03.2026, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 29 mp, situat în municipiul Bacău, str. Victor Babeș nr. 19, având CF nr. 82422, nr. cadastral 82422, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



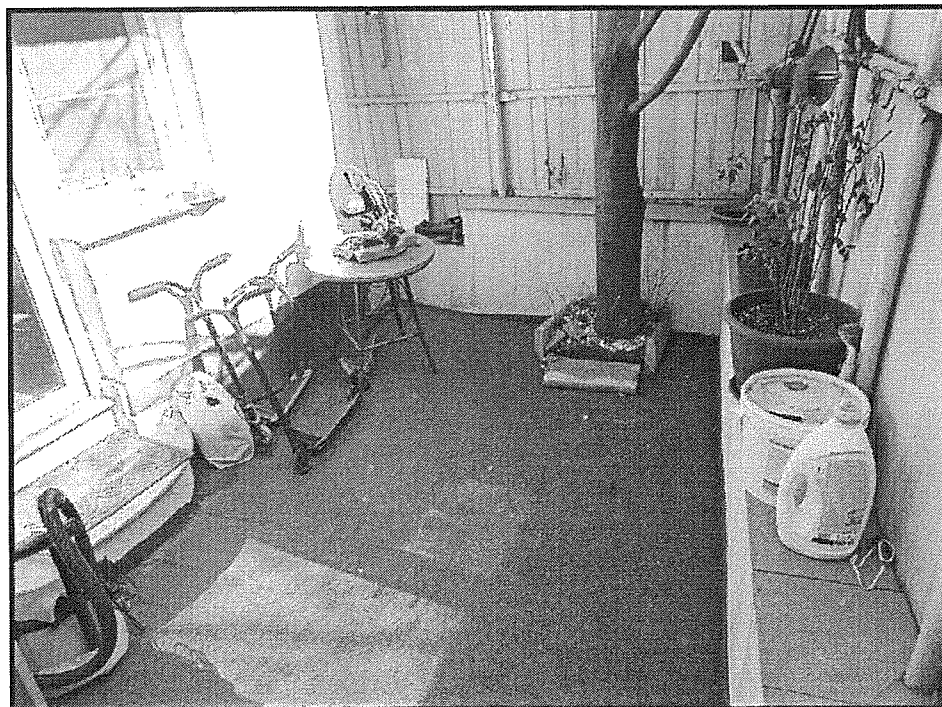
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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

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

ADV Nr. 37/ 27.03.2026



RAPORT DE EVALUARE

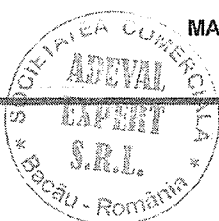
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. VICTOR BABES, NR. 19, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 82422**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAȚ : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

MARTIE 2026



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Victor Babes, nr. 19, jud. Bacau, in suprafata de 29,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 1215/12.01.2026, avand nr. cadastral 82442. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind inchiriat catre D-l Nutu Adrian Razvan, conform Contractelor de inchiriere nr. 52187/693/10.12.2007 si nr. 145197/810/25.05.2016 si a Actului aditional nr. 1/17.05.2019.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 82422, a extrasului CF 82442 si pe baza numarului cadastral in geoportul ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta**

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 25.03.2026 + 27.03.2026. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.03.2026. 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 25.03.2026, respectiv: 1 EURO = 5,0952 RON.

Rezultatul evaluarii

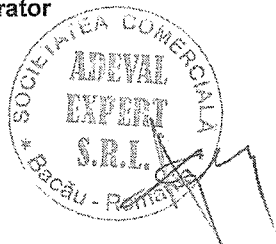
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluării, la data de 25.03.2026 este :

$V_{\text{teren}} - 29,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, NC 82442} = 11.110,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 29,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, NC 82442} = 2.180,00 \text{ euro (75,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 25.03.2026, 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 în calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si confirma ca:

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Visctor Babes, nr. 19, jud. Bacau, în suprafața de 29,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 1215/12.01.2026, având nr. cadastral 82442. Terenul ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau
La data evaluării, proprietatea imobiliară în suprafața de 29,00 mp este închiriată de Municipiul Bacau către D-I Nutu Adrian Razvan, conform Contractelor de închiriere nr. 52187/693/10.12.2007 și nr. 145197/810/25.05.2016 și a Actului aditional nr. 1/17.05.2019.
Descrierea detaliată a proprietatii imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

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

1.4. Utilizarea desemnata a evaluării

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietatii imobiliare în vederea vanzării cu drept de preemțiune catre constructorul de buna credinta.**

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

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

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-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 25.03.2026. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0952 RON, valabil pentru data de 25.03.2026. 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 și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 25.03.2026. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv a planului de amplasament și delimitare a imobilului cu NC 82442, al extrasului CF 82442 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCPI. 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 calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de 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. 1215/12.01.2026;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 82422;
- Plan de situație (plan topographic) scară 1:500.
- Contract de închiriere nr. 53187/693 din 10.12.2007.
- Act adițional nr. 1/17.05.2019.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și al 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;
- se presupune ca bunurile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 25.03.2026, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.11.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.



1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 82422, a extrasului CF 82422 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 guvernanta (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii 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 sa faca referire la factorii ESG.

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

Factorii ESG sunt:

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

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

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

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

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;



- mita și corupția;
- 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 estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință.

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

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

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

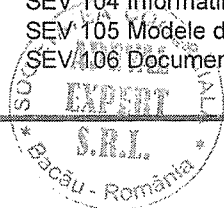
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

- SEV 100 Cadru 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 ca:

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

Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea 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. 130125/23.03.2026. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Victor Babes, nr. 19, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 1215/12.01.2026;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 82422;
- Plan de situație (plan topographic) scară 1:500.
- Contract de închiriere nr. 53187/693 din 10.12.2007.
- Act adițional nr. 1/17.05.2019.

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea



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, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona C, pe str. Victor Babes, nr. 19. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de mediana a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv în zona strazilor B-dul Republicii – Narciselor – Aeroportului.

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 nr. 157/27.04.2018 și a extrasul CF nr. cerere 1215/12.01.2026, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 1215/12.01.2026, 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. 1215/12.01.2026;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 82422;
- Plan de situație (plan topographic) scară 1:500.
- Contract de închiriere nr. 53187/693 din 10.12.2007.
- Act adițional nr. 1/17.05.2019.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

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

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 82442, CF 82442, cu categoria de folosință curți constructii, în suprafața de 29,00 mp, amplasat în zona C, a orasului Bacau, pe str. Victor Babes, nr. 19, 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. Republicii, str. Narciselor;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

Zona are caracter preponderent rezidențial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

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

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

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



Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 29,00 mp, avand nr. cadastral 82442, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Victor Babes, nr. 19> Terenul este utilizat ca si curte interioara, fiind ocupat in totalitate de constructii – bucatarie vara si platforma betonata. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in planul 2, in apropierea intersectiei strazilor B-dul Republicii cu Narciselor, in apropierea hipermarketului Kaufland, avand acces auto din str. Victor Babes si pietonal din str. Aviatorilor.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: cladire cabinet veterinar;
- la sud: alei acces - teren Municipiul Bacau;
- la est: proprietate particulara;
- la vest: proprietate particulara.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 29,00 mp, apartine Municipiului Bacau si face parte din curtea interioara a proprietatii D-lui Nutu Adrian Razvan. Terenul este plan si are forma aproximativ regulata, trapezoidala. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de constructii "bucatarie de vara" si "platforma betonata". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Victor Babes prin intermediul proprietatii D-lui Nutu Adrian Razvan si pietonal prin intermediul aleelor din str. Aviatori.



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.

Piața terenurilor din România a încheiat anul 2025 cu un volum estimat similar cu nivelul din 2024, când tranzacțiile au totalizat aproape 450 de milioane de euro. Evoluția a fost influențată de incertitudinile politice și de ajustările fiscale în prima parte a anului, potrivit consultanților Colliers, care au observat că sentimentul din piață s-a îmbunătățit vizibil după alegeri, iar ultimele luni din 2025 au adus unele dintre cele mai bune rezultate de tranzacționare din ultimii ani.

Specialiștii imobiliari au luat în considerare tranzacțiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orașe și din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achiziții realizate de dezvoltatori industriali, pe măsură ce competiția pentru terenuri crește. O parte dintre terenurile cumpărate în 2025 pentru proiecte industriale au fost inițial avute în vedere pentru dezvoltări rezidențiale, ceea ce arată adaptarea strategiilor de investiții într-o piață aflată în schimbare.

2025 a fost un an de prudență, dar nu de blocaj, marcat de incertitudini politice, ajustări fiscale și blocaje urbanistice, în special în București. Cumpărătorii au fost mai atenți la riscuri și la folosirea capitalului, în timp ce vânzătorii au fost mai deschiși să își ajusteze portofoliile. Finalul de an a confirmat însă existența unei cereri solide pentru terenuri bine poziționate, iar competiția dintre rezidențial, retail și industrial arată o piață care se adaptează și crește, nu care se contractă.

În 2025, Bucureștiul a concentrat aproximativ 60% din tranzacțiile cu terenuri, în scădere față de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitală și al creșterii investițiilor în infrastructură la nivel național. Interesul investitorilor s-a extins astfel către zonele din jurul Capitalei și către orașele regionale, care oferă perspective clare de dezvoltare.

Sectorul rezidențial rămâne principalul motor al pieței, generând aproximativ două treimi din tranzacțiile cu terenuri din București, în special prin proiecte rezidențiale și dezvoltări mixte cu o componentă majoritar rezidențială, potrivit Colliers. În același timp, dezvoltatorii mari își extind interesul către noi zone, inclusiv din afara Capitalei, pentru a-și diversifica investițiile și a controla mai bine costurile. Terenurile aflate în zone cu PUZ-uri valide sau recent reactivate au atras un interes mai mare din partea investitorilor, pe fondul blocajelor urbanistice și al nevoii de predictibilitate în autorizare.

Retailul a reprezentat aproximativ 20% din achizițiile de terenuri în București și zonele din jur, competiția pentru amplasamentele bune rămânând ridicată. Spre deosebire de rezidențial, dominat în principal de investitori locali, sectorul de retail este susținut în continuare de jucători internaționali, alături de tot mai mulți investitori români cu capital solid.

Sectorul industrial, inclusiv logistica urbană și, punctual, centrele de date, a devenit tot mai prezent pe piața terenurilor, concurând direct rezidențialul pentru anumite terenuri. Interesul este mai ridicat în zonele cu infrastructură nouă sau în curs de dezvoltare, deși investitorii industriali rămân mai sensibili la preț, aspect care influențează negocierile, potrivit consultanților Colliers.

În afara Capitalei, tranzacțiile cu terenuri au vizat în principal rezidențialul și retailul, în proporții aproximativ egale. Centrele regionale importante încă dispun de platforme de dimensiuni mari, susținând proiecte pe termen lung, iar dezvoltatorii activi până acum doar în București își extind tot mai vizibil prezența la nivel național.

Oferta de terenuri a continuat să crească, subliniază consultanții Colliers, cu tot mai multe proprietăți scoase la vânzare, inclusiv terenuri cu autorizații sau documentații avansate. În timp ce vânzătorii încearcă să valorifice nivelurile de preț încă stabile, cumpărătorii rămân prudenți și atenți la riscul supraevaluării, într-un context în care investițiile în infrastructură, în special în jurul A0, deschid noi zone de interes.

Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20-30% față de cele neurbanizate. Anumite zone cu infrastructură nouă finalizată au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2-3 ani, în timp ce competiția dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail și limitate a dus de asemenea la creșteri de prețuri de până la 15-20%.

Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Deși finalizarea efectivă a tranzacțiilor va depinde de evoluția contextului macroeconomic, 2026 este văzut ca un an de consolidare și



pregătire pentru o posibilă accelerare a pieței în perioada 2027 - 2028, favorabilă dezvoltatorilor care urmăresc să intre pe piață înaintea următorului ciclu de creștere. (Sursa: www.news.ro)

Piața imobiliară din județul Bacău a început anul 2026 într-un ritm vizibil mai lent. Potrivit datelor oficiale, în luna ianuarie au fost tranzacționate **560 de imobile**, un nivel inferior atât celui din ianuarie 2025, cât și celui din ianuarie 2024. Structura vânzărilor arată un aport important al intravilanului, cu 171 de terenuri cu construcții și 144 fără construcții, în timp ce unitățile individuale, apartamente și case, au totalizat 156 de tranzacții.

La nivelul municipiului Bacău, în ianuarie 2026 au fost raportate **158 de tranzacții imobiliare**, un volum moderat, în linie cu tendința de răcire a pieței la nivel județean. Datele indică o activitate mai redusă pe segmentul rezidențial, pe fondul costurilor ridicate de finanțare și al incertitudinilor economice. În ansamblu, începutul de an confirmă așteptările specialiștilor privind un **2026 marcat de stagnare**, cu cerere și ofertă la niveluri prudente.

Evoluția slabă a tranzacțiilor este pusă de specialiști și pe seama măsurilor economice adoptate de Guvernul Bolojan începând din vara trecută. Majorarea TVA în sectorul imobiliar, eliminarea facilităților fiscale, mărirea taxelor pe proprietati și creșterea impozitării pentru companii au redus lichiditatea din economie și au temperat consumul. În acest context, tot mai mulți cumpărători amână deciziile de achiziție, iar dezvoltatorii și proprietarii preferă să aștepte, astfel că numărul tranzacțiilor scade, chiar dacă prețurile nu au înregistrat, deocamdată, corecții semnificative. (Sursa: www.bacau.net).

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

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

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

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

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața si forma terenului, planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

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

Astfel, la data evaluarii, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv, zona Narcisa, respectiv str. Victor Babes si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte:



Nr. crt	Locatie	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)	Pret oferta vanzare negociat (euro/mp)
1.	Mun. Bacau, str. Aeroportului, jud. Bacau	Teren intravilan, suprafata 550 mp, acces superior, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	550,00	61.500,00	111.82	100.64
2.	Mun. Bacau, str. Electricienilor, jud. Bacau	Teren intravilan, suprafata 495 mp, acces superior, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	495,00	52.500,00	106.06	95.45
3.	Mun. Bacau, str. Bucegi, jud. Bacau	Teren intravilan, suprafata 552 mp, acces superior, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	552,00	82.800,00	150.00	135.00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concludiona urmatoarele:

- In zona analizata, preturile se situeaza in intervalul 106,00 – 150,00 euro/mp , valoarea medie a pretului oferat fiind de 123,00 euro/mp, mediana fiind de 112,00 euro/mp. Trebuie mentionat ca aceste preturi sunt orientative, valoarea terenului analizat spre evaluare depinzand si de alte criterii, respectiv forma terenului, utilitati, acces, dimensiunea suprafetei de teren, planeitate, etc.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc). In cazul proprietatii subiect, o influenta majora o constituie accesul. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Victor Babes, prin intermediul proprietatii "Cabinet Veterinar" si pietonal prin intermediul aleilor din spatele terenului. Practic, nu exista acces auto direct, iar la proprietatea evaluata se ajunge prin intermediul unei alei pietonale. Desi, valoarea terenului in zona este de aproximativ 100 euro/mp, lipsa accesului auto direct la proprietate, influenteaza in mod negativ valoarea.
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si zona.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.
Daca se utilizeaza o marja de negociere de aprox. 10%, se constata ca media preturilor oferate este de 110,00 euro/mp, mediana fiind de 101,00 euro/mp.

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibili investitori fiind circumspecti.



26

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

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

Dorința de achiziționare pentru terenuri rezidențiale amplasate în zona proprietății analizate, poate să vină din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investiții ulterioare în locuințe unifamiliale sau spații de servicii publice, așa cum prevede Certificatul de urbanism.

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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

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



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

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

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

- pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- 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;
- 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 piață 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	nu
Rezidențială	da	da	da	da

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 rezidențiale.

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 proprietății imobiliare**Estimarea valorii terenului – metoda comparației**

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

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



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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aeroportului, in suprafata de 550,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 111,82 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Electricienilor, in suprafata de 495,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 106,06 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Bucegi, in suprafata de 552,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 150,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Quantificarea 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 negativ/pozitiv cu un procent de 10% fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului;
5. Forma terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%, fiind superioare subiectului;
6. Intrucat proprietatea subiect are doar acces pietonal, toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15% +20%, fiind superioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.
Desfasurarea calculelor și 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, avându-se în vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. Abordarea prin piață este considerată ca fiind cea mai relevantă atât datorită abordării cât și tipului proprietății. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 25.03.2026, este de:

V_{teren} – 29,00 mp - Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, NC 82442 = 11.110,00 lei, respectiv

V_{teren} – 29,00 mp - Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, NC 82442 = 2.180,00 euro (75,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 25.03.2026, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatelor lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorului în legătură cu bunurile evaluate.



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan, mun. Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, jud. Bacau, NC 82422	29.00	11,110.00	2,180.00	75.00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR			11,110.00	2,180.00	

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. VICTOR BABES, NR. 19, JUD. BACAU, N.C. 82422, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aeroportului, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Electricienilor, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Bucegi, jud. Bacau
Numar cadastral	82422			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		61,500.00	52,500.00	82,800.00
Pret ofertat (euro/mp)		111.82	106.06	150.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-11.18	-10.61	-15.00
Pret ajustat (euro)		100.64	95.45	135.00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		100.64	95.45	135.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, jud. Bacau	inferior	inferior	superior
Ajustare (%)		10.00%	10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		10.06	9.55	-13.50
Suprafata teren (mp)	29.00	550.00	495.00	552.00
Ajustare		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-10.06	-9.55	-13.50
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	similar	in zona	in zona
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	4.77	6.75
Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-10.06	-9.55	-13.50
Acces si front stradal	acces pietonal	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-15.00%	-15.00%	-20.00%
Ajustare valorica (euro)		-15.10	-14.32	-27.00
Restricții de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-25.16	-19.09	-60.75
Ajustare totala neta		-25.16	-19.09	-60.75
Ajustare totala bruta		45.29	47.73	74.25
Numar ajustari		4	5	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.405	0.450	0.495
PRET AJUSTAT		75.48	76.36	74.25
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			75.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 82422, S = 29 MP			11,110.00 lei	2,180.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GĂTULEAUR**

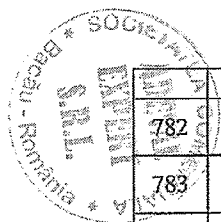


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

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

N.O.P., I.D.T.O., E.A.I.Ds. 142





782	0	Teren agricol închiriat	S=46mp, str.13 Septembrie nr.78, zona D	2004	1	municipiului Bacău
783	0	Teren agricol închiriat	S=85mp, Calea Romanului nr.222, zona D	2008	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
784	0	Teren agricol închiriat	S=17mp, str.Pictor N.Grigorescu nr.1, zona D	2004	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
785	0	Teren agricol închiriat	S=187mp, str.Cornișa nr.9B, zona A, destinația: curți - construcții	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 350/2016
786	0	Teren agricol închiriat	S=15mp, str.Miron Costin nr.58, zona A	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
787	0	Teren agricol închiriat	S=19mp, str.Orizontului nr.38, zona B	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
788	0	Teren agricol închiriat	S=68mp, str.Viilor nr.3, zona D	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
789	0	Teren agricol închiriat	S=72mp, str.Banu Mărăcine nr.39, zona A	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
790	0	Teren agricol închiriat	S=23mp, str.Gheorghe Donici nr.1, zona D	2009	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
791	0	Teren agricol închiriat	S=149mp, str.Lupeni nr.33, zona D	2009	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
792	0	Teren agricol închiriat	S=29mp, str.Victor Babeș nr.19, zona B	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
793	0	Teren agricol închiriat	S=276mp, str.Traian nr.6, zona A	2008	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
794	0	Teren agricol închiriat	S=71mp, str.Oituz nr.63, zona A	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
795	0	Teren agricol închiriat	S=167mp, str.Ion Roată nr.26, zona D	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
796	0	Teren agricol închiriat	S=77mp, str.Dorului nr.1, zona D	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
797	0	Teren agricol închiriat	S=830mp, str.Cireșoaiei nr.2bis, zona D	2009	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
798	0	Teren agricol închiriat	S=54mp, str.Militari nr.49, zona D	1999	1	Domeniul privat al



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 82422 Bacău

Nr. cerere 1215
Ziua 12
Luna 01
Anul 2026

Cod verificare
100199303888



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str VICTOR BABES, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	82422	29	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30243 / 13/04/2016		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.430, din 23/12/2009 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău (anexa 1, adeverința nr.80036/02.03.2016);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30243 / 13/04/2016		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr.145197/810, din 25/03/2016 emis de PRIMARIA BACAU;		
C1	se notează dreptul de folosință asupra terenului, pentru o perioadă de 1(un) an, începând cu data de 01.01.2016 până la data de 31.12.2016	A1
1) NUTU ADRIAN RAZVAN		



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

Pagina 1 din 3

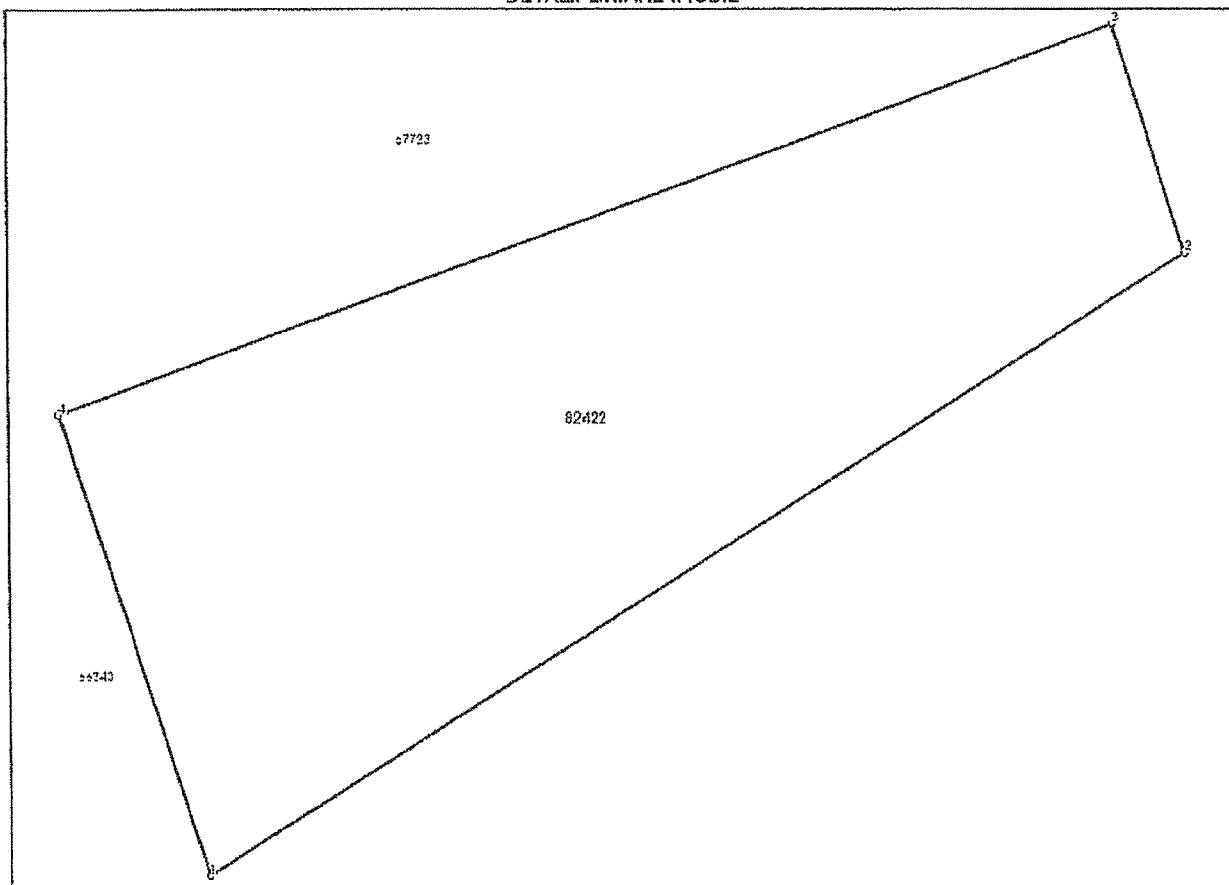
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
82422	29	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	29	-	-	-	Terenul este inchiriat de catre Nutu Adrian Razvan conform Contract de Inchiriere Nr. 145197/810 din 25.03.2016

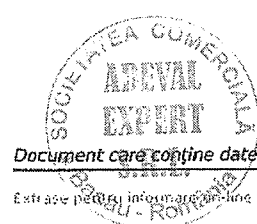
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.801
2	3	2.026
3	4	9.51
4	1	4.118

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

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



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

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

Data și ora generării,

12/01/2026, 17:19

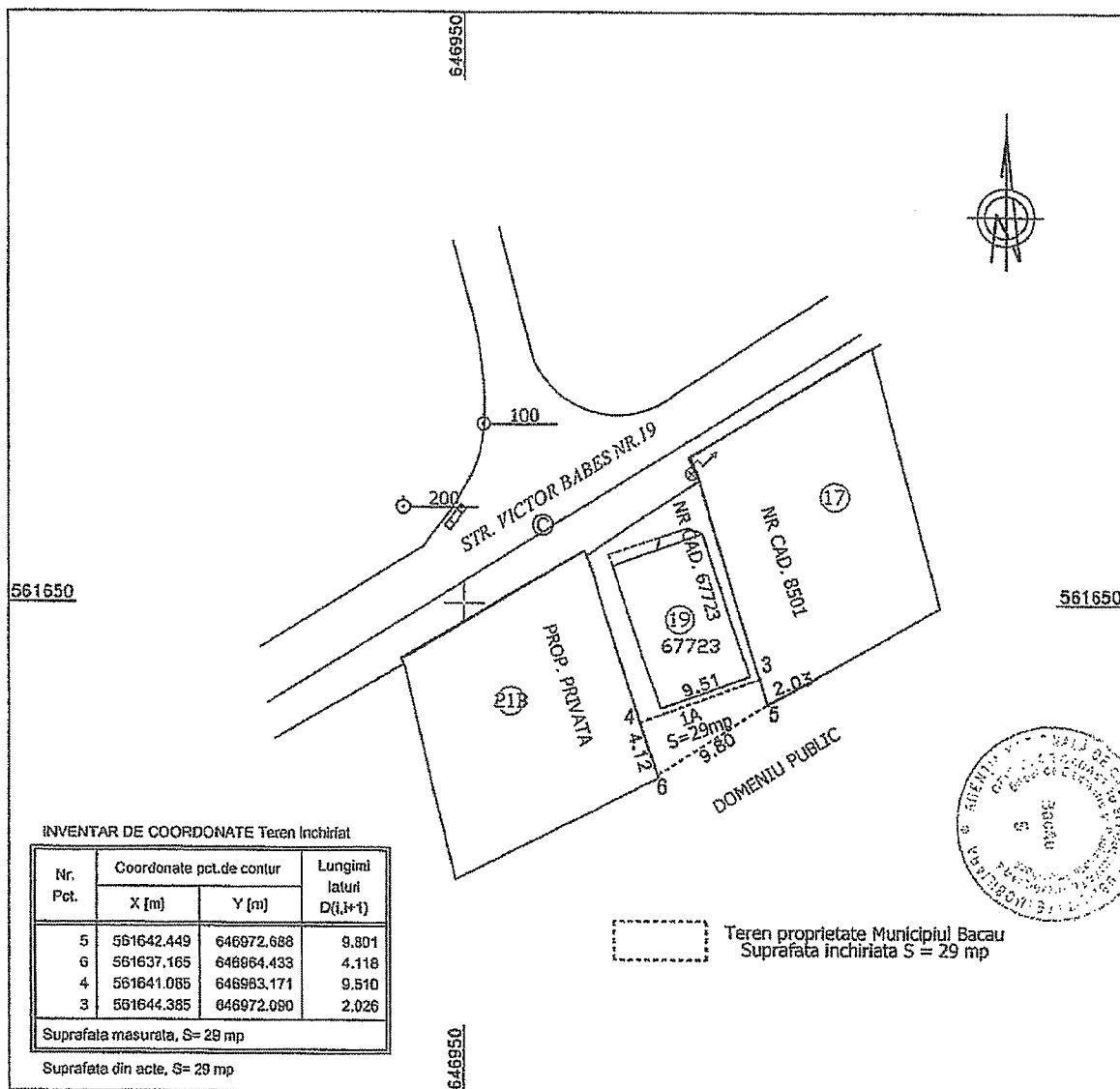
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de lei la chisou, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://www.ancpi.ro>.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

(intravilan)

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
82422	29 mp	Mun. Bacau, Str. V Babes, Nr. 19, Jud. Bacau
Cartea Funciara nr.		UAT Bacau

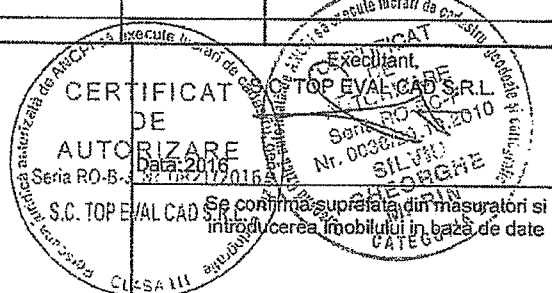
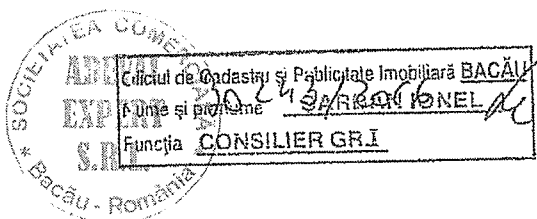


A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	A	29		teren inchiriat de Nutu Adrian Razvan
Total		29		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			



7

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 582/693 DIN 10.XII 2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin Dl. Romeo Stavarache - Primar, în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte, și NICU ADRIAN RAZVAN, cu domiciliul în Bacău, str. 11. CONȘTEȚĂTORULUI, nr. 1, bl. 1 sc. 4, ap. 10, Cod numeric personal 8721907103, posesor al B.I./C.I. seria XC, nr. 346802, eliberat de poliția BACĂU la data de 02.11.04 în calitate de LOCATAR, pe de altă parte, a intervenit prezentul "CONTRACT DE ÎNCHIRIERE":

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea suprafeței de 09 mp teren, situat în Bacău, str. VICTOR BĂRBES, nr. 19, conform schiței anexe, cu destinație AGRICOL.

Art. 2. Termenul de închiriere va începe la data de 01.XII 2007 și se va sfârși la data de 31.12.2007. La sfârșitul acestei perioade, proprietarul și locatarul pot prelungi termenul de închiriere de comun acord, prin act adițional sau în mod tacit dacă nici una din părți nu solicită rezilierea contractului.

Art. 3. Prețul închirierii este de 1 lei/mp/an, în total 29 lei/an. Taxa de închiriere va fi indexată cu indicele de indexare stabilit prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 4. Plata taxei de închiriere pentru anul în curs se va face până la 31.03.2007, iar în cazul în care predarea, respectiv, ocuparea terenului se va face în cursul anului după data de 31 martie, plata taxei de închiriere se va face în termen de treizeci zile de la predarea, respectiv, ocuparea terenului. În cazul în care termenul contractului se prelungește anual prin Hotărâre a Consiliului Local și/sau act adițional, termenul pentru plata chiriei va fi 31.03 (martie) a anului pentru care s-a hotărât prelungirea.

Plata taxei de închiriere se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău sau în contul RO 07 TREZ 06121300205 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacău.

Art. 5. Taxa de închiriere se va indexa cu indicele de indexare stabilit prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Pentru neachitarea la termenul scadent a chiriei locatarul datorează majorări sau/și penalități de întârziere, conform legii în vigoare.

Art. 7. Obligațiile proprietarului:

a) Să predea terenul pe baza unui proces verbal de predare - primire și să întocmească schița cu vecinătățile, acte ce vor constitui anexe la prezentul contract.

b) Să notifice în scris orice modificare intervenită cu privire la prezentul contract și la clauzele contractuale, în termen de 30 de zile de la apariția modificării.

c) Să urmărească modul în care este folosit terenul.

Art. 8. Obligațiile locatarului:

a) Să folosească terenul închiriat pentru destinația prevăzută în contract și strict în limitele prevăzute în schița anexă.

b) Să nu execute construcții ori părți de construcții cu excepția grănițurilor provizorii sau amenajărilor provizorii în scopuri agricole, pe care va avea obligația să le ridice imediat la expirarea termenului de închiriere.

c) Să nu folosească terenul decât în scopuri strict gospodărești sau în scop agricol.

d) Prin folosirea terenului să nu incomodeze vecinii.

e) Să plătească taxa de închiriere în suma și la termenul stabilit în prezentul contract.



f) Să nu pretindă la încetarea termenului contractului contravaloarea cheltuielilor pe care le-a făcut pentru îmbunătățirea fertilității solului sau pentru alte lucrări de ameliorare.

g) La sfârșitul termenului contractului ori în timpul derulării acestuia, la somația primarului, locatarul va preda terenul în starea în care l-a primit (acesta fiind considerat că l-a primit în stare bună și liber de orice sarcină), pe bază de proces verbal de predare primire.

Art.9. În cazul în care locatarul dorește rezilierea contractului, va notifica în scris proprietarul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile înainte, urmând ca preluarea terenului de către locatar să se facă pe bază de proces verbal de predare - primire.

Art.10. Neplata chiriei, a majorărilor sau/și a penalităților de întârziere în termenul stabilit în somație, conduce la rezilierea contractului și la preluarea terenului.

Art.11. Subînchirierea terenului, în tot sau în parte, va fi permisă numai cu acordul scris al proprietarului.

Art.12. Proprietarul își rezervă dreptul să inițieze încetarea contractului chiar și înainte de termen în cazul în care terenul închiriat urmează a fi folosit în interes public, concesionat sau retrocedat.

Art.13. Prezentul contract încetează de drept în următoarele cazuri:

- a) expirarea termenului prevăzut la art. 2 din contract, pe bază de proces verbal de predare-primire a terenului în cauză, semnat de ambele părți;
- b) la cererea expresă a părților, prin notificare scrisă;
- c) nerespectarea prevederilor art. 3. și art.4. din contract.

Art.14. Prezentul contract poate fi prelungit cu aprobarea proprietarului.

Art.15. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art.16. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea contractului, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa de către instanțele de judecată competente.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR,
PRIMAR

LOCATAR



Ing. Romeo STAVARACHE

Serviciul Cadastru și Fond Funciar, Cristi ANGHEL
Pt. Director Directia Patrimoniu, Gavril FIRCU

Serviciul Juridic și Contencios, Ionel LAZARICA

Serviciul Contracte-pentru Evidență și Încasări Debite, Simona PAȘCAN

Intocmit, Rodica POP



646950		647000																											
<i>Comp. cad. Ter. mun. Bacau nu este in rezervatie</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <caption>Inventar de coordonate IE 82422</caption> <tr> <th rowspan="2">Nr. Pct.</th> <th colspan="2">Coordonate pct.de contur</th> <th rowspan="2">Lungimi laturi D(i,i+1)</th> </tr> <tr> <th>X [m]</th> <th>Y [m]</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>561637.165</td> <td>646964.433</td> <td>4.118</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>561641.085</td> <td>646963.171</td> <td>9.510</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>561644.385</td> <td>646972.090</td> <td>2.026</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>561642.449</td> <td>646972.688</td> <td>9.801</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">S=29mp</td> </tr> </table> Sistem de proiectie STEREO - 70 Sistem de referinta altimetric M.NEAGRA Nr. cadastral - 82422 Suprafata terenului = 29 mp				Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	X [m]	Y [m]	1	561637.165	646964.433	4.118	2	561641.085	646963.171	9.510	3	561644.385	646972.090	2.026	4	561642.449	646972.688	9.801	S=29mp			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)																										
	X [m]	Y [m]																											
1	561637.165	646964.433	4.118																										
2	561641.085	646963.171	9.510																										
3	561644.385	646972.090	2.026																										
4	561642.449	646972.688	9.801																										
S=29mp																													
646950		647000																											
S.C. CADSYSTEM 3D S.R.L. RO-B-J-2404 Clasa III Cod fiscal: 37417733 Sediu: Bacau, str. Bucegi, nr. 137 Mobil: 0740.857.362 E-mail: office@cadsystem.ro	<u>Denumire:</u> Plan topografic pentru Primaria Bacau <u>Amplasament:</u> mun. Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, judetul Bacau <u>Beneficiar:</u> Nutu Adrian-Razvan PLAN DE SITUATIE	Proiect nr: 6 / 2026 Faza: S.T. Data: 01.2026																											
	Scara 1:500 Format: A4	Planşa nr. 1																											

Nomenclatura: L-35-54-B-d-3-II





CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-B-J Nr. 2404
 CADSYSTEM 3D S.R.L.

Intocmit
 Ing. DARANGIU ADRIAN
 CATEGORIA B

Amplasament studiat



 S.C. CADSYSTEM 3D S.R.L. RO-B-J-2404 Clasa III Cod fiscal: 37417733 Sediu: Bacau, str. Bucegi, nr. 137 Mobil: 0740.857.362 E-mail: office@cadsystem.ro	Denumire: Plan topografic pentru Primaria Bacau	Proiect nr: 6 / 2026
	Amplasament: mun. Bacau, str. Victor Babes, nr. 19, judetul Bacau	Faza: S.T.
Beneficiar: Nutu Adrian-Razvan	PLAN DE SITUATIE	
Intocmit Ing. Darangiu Adrian RO-B-J-0118 (CATEGORIA B)	Scara 1:5000	Format: A4
		Plansa nr: 0

MUNICIPIUL BACĂU
ARHITECT SEF
COMPARTIMENT EVIDENTA CONTRACTE
NR. 145999/ 17.05.2019

ACT ADITIONAL

Nr. 1/ 17.05.2019

la contractul de închiriere nr. 145197/ 810/ 25.05.2016

Încheiat între Municipiul Bacău, unitate administrativ teritorială, reprezentată prin autoritatea executivă, Primarul Municipiului Bacău COSMIN NECULA, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, în calitate de locator și / proprietar

NUTU ADRIAN RAZVAN cu domiciliul în Bacău, str. Victor Babes nr.19, Cod numeric personal 1810214046275, posesor a B.I./ C.I. seria Z.C. nr. 079532, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacău la data de 09.12.2014, în calitate de locatar/ chirieș, în baza cererii nr. 24340/ 05.04.2019, a adresei nr. 24340/ 15.05.2019 s-a încheiat prezentul,

ACT ADITIONAL

Art.1. Termenul de închiriere prevăzut la art.3.1. se prelungește până la data de 31.12.2019.

Art.2. Se modifică Art.5 și va avea următorul conținut: „Chiria anuală pentru folosirea terenului în anul 2019, este în sumă de 128,00 lei conform H.C.L. nr. 520/ 21.12.2018-Art 3”.

Art.3. Celelalte prevederi din contractul de închiriere rămân valabile și obligatorii pentru ambele părți contractante.

Art.4. În temeiul art. 1798 Noul Cod Civil prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite prin contract.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 4 (patru) exemplare, din care 3 (două) exemplare pentru locator (1 ex.D.I.T.L., 1 ex. Compartiment Evidență Incasări Debite- Direcția Economică) și 1 (două) pentru locatar.

LOCATOR,
PRIMAR
COSMIN NECULA

LOCATAR,

NUTU ADRIAN RAZVAN

Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății,
Cons. Juridic Robert Sraer

Arhitect Sef
Arhitect-Diana Mihaela Marin

Director Executiv Adjunct
Ing. Cristina Buzdugan

Compartiment Evidență Contracte
Ec. Cristina Popa



COMPARABILE UTILIZATE

▼ Magic FM - Magic FM LUM ▼ Terenuri de vanzare Bacau - D. ▼ 550 m², teren de vanzare - Bac. ▼

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-oras-aeroportului-IDCG5n

Romanian Englim X

Google Translate

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

REZONE IMOBILIARE

Înapoi Distribuie Salvează



Teren intravilan in oras - Aeroportului

61 500 € 112 €/m²

Republicii, Bacau, Bacau

Ovidiu Bejan
REZONE IMOBILIARE
Afișează numărul

Solicită un apel Specifică momentul cel mai convenabil la care autorul anunțului te poate suna.

▼ Magic FM - Magic FM LUM ▼ Terenuri de vanzare Bacau - D. ▼ 550 m², teren de vanzare - Bac. ▼

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-oras-aeroportului-IDCG5n

Teren intravilan in oras - Aeroportului

61 500 € 112 €/m²

Republicii, Bacau, Bacau

Ovidiu Bejan
REZONE IMOBILIARE
Afișează numărul

Solicită un apel Specifică momentul cel mai convenabil la care autorul anunțului te poate suna.

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi informații despre persoanele care îl vor contacta.

Acces la serviciul nostru este disponibil doar la S.C. OLYX Online Services S.R.L. (Bacău) **mail@olyx.ro**

Trimite mesajul

Publicat de

Publicat de

Calculatoare de împrumut

Asigurați-vă că nu vă pierdeți casa!

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

Suprafață utilă:

Tip teren:

Localizare:

Dimensiuni:

Gard:

Tip acces:

Impreriurini:

Media:

Tip vânzător:

550 m²

Intravilan

fără informații

fără informații

fără informații

fără informații

☒ gaz
☒ electricitate
☒ apă curentă

agentie

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Acest formular este valabil pentru toate serviciile noastre imobiliare.

Autentifică-te în contul tău sau creează unul nou

OK OK

Am uitat parola mea

Trimite mesajul

Pubblicitate

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 61500 EUR

Selectati valoarea imprumutului

Perioada de rambursare 20 Ani

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

[Bacauan](#)
[English](#)

[Google Translate](#)

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Ansambluri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Index Cartiere](#)

[Imobiliare Carina Bacau](#)

[Înapoi](#)

[Distribuie](#)
[Salvează](#)

Toate imaginile (4)

Ura teren 495 mp intravilan-toate utilitatile

52.500 € 106 €/m²

[Strada Electricienilor, Republicii, Bacau, Bacau](#)

Imobiliare Carina Bacau

Imobiliare Carina Bacau

[Afișează numărul](#)

[Solicită un apel](#)

Specificați momentul cel mai convenabil la care autorul anunțului te poate suna.

COMPARABILE UTILIZATE

Ura teren 495 mp intravilan-toate utilitatile

52 500 € 106 €/m²

Strada Electricienilor, Republicii, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	495 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Pubblicitate

Alianz Asigurare pentru casa ta

Inmobiliare C: Google translate

Imobiliare Carthago

Afișează numărul

Solicită un apel

Specifică momentul cel mai convenabil la care ai dorit să ai un apel și te vom suna.

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autentifică-te pentru a primi datele tale personale și pentru a continua.

Adresa ta de e-mail este necesară pentru a trimite datele tale către D.C. CIL Online Services S.R.L. (Societate **malcul**)

Trimite mesajul

Paidificata

SUZUKI AUTOTIRO **OFERTA LIMITATA** **16540€** **100% FINANȚAT** **TU SI SUZUKI IMPREUNA PE AUTOVIA**

Ura teren 495 mp intravilan-toate utilitatile

Strada Electricienilor, Republicii, Bacau, Bacau

Descriere

Teren Intravilan de Vânzare - 495 mp, Zonă Mixtă (Blocuri & Case)

Locație: Oraș - zona Ura, într-o zonă liniștită dar conectată la viața urbană.

Suprafață: 495 mp intravilan - ideal pentru locuință sau investiție.

Caracteristici:

- Teren situat într-o zonă mixtă, cu case și blocuri în vecinătate - perfect pentru construcții noi sau duplexuri.
- Acces facil la drum asfaltat, utilități în apropiere (curent, apă, canalizare).
- Zonă în dezvoltare, cu potențial de apreciere în timp.
- Parcări și facilități urbane la scurtă distanță.

Avantaje:

- Amplasare excelentă în oraș - aproape de magazine, transport, școli și servicii.
- Vecinătăți stabile și zonă plăcută pentru trai.
- Posibilitate de construcție imediată.
- Oportunitate rară în zonă! Ideal pentru familie sau ca investiție sigură.

Va așteptăm cu drag la vizionare!

Va prezentăm cea mai bună ofertă de credit ipotecar/Noua Casa de pe piața bănească și va oferim suport profesional pentru întocmirea dosarului de credit.

Dacă îți dorești un CREDIT IPOTECAR în România, desi ai VENITURI ÎN STRĂINĂTATE - îți prezentăm CEA MAI BUNA OFERTA DE CREDIT IPOTECAR de pe piața bănească și îți oferim SUPT profesional pentru întocmirea DOSARULUI la bancă și achiziționarea imobilului ales!

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății: 52500 EUR

Selecționați valoarea împrumutului

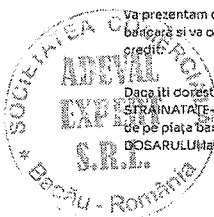
Perioada de rambursare: 20 Ani

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

Cara o ofertă

Paidificata

SUZUKI AUTOTIRO **OFERTA LIMITATA** **16540€** **100% FINANȚAT** **TU SI SUZUKI IMPREUNA PE AUTOVIA**



[Măgic FM - Măgic FM LIVE](#)
[Terenuri de vânzare Bucura - Cluj](#)
[532 m², teren de vânzare - Bar](#)

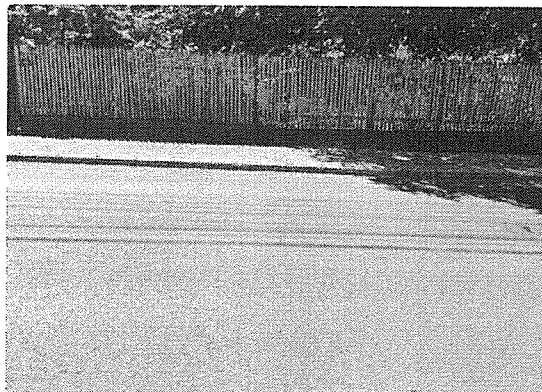
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

 Contul meu
  Adaugă anunț

CRISTI IMOB BACAU

< înapoi

 Distribuie Salvează



Vand Teren intravilan stradal , pe strada Bucegi

150 € 0 €/m²

 Strada Bucegi, Tache, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU

CRISTI MOR BACAU

6. Anisotază numărului

Solicită un apel

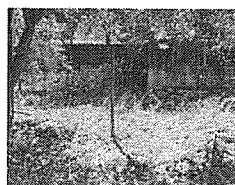
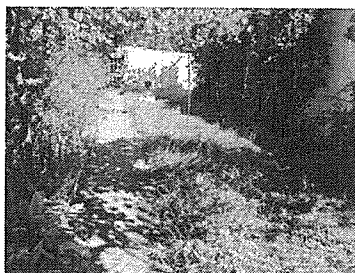
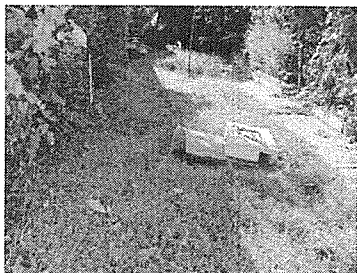
Specifică momentul cel mai convenabil la care autorul anunțului se poate lua.



stora.ro/oferta/vand-teren-intravilan-stadal-pe-strada-bucegi-10f1zP

4

Immagini (12)



6. Afişează numărul

Solicită un apel

Specifică momentul cel mai convenabil la care autorul eseuului le poate suna.

Name¹

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Administración de recursos humanos y C. Oligo Services S.A. (Sociedad anónima)

Trimite mesajul

COMPARABILE UTILIZATE

Major: RM - Major: RM (RM) X Terasa din zona de vanzare: Bacau - BZ X 552 m², teren de vanzare - BZ X stons.ro/oferta/vand-teren-intravilan-stradal-pe-strada-bucegi-IDF12F

Vand Teren intravilan stradal, pe strada Bucegi

150 € 0 €/m²

Strada Bucegi, Tacho, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	552 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

[Afișează numărul](#)

Solicită un apel

Specifică momentul cel mai convenabil la care ai orelă anunțului te poate suna.

Nume*	
Email*	
+40	Număr de telefon*

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

Autorul din acest anunț este un agent de vânzare din cadrul companiei de servicii imobiliare. Administrarea și gestionarea acestui anunț este S.C. DUX Online Services S.R.L. (Stons) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Major: RM - Major: RM (RM) X Terasa din zona de vanzare: Bacau - BZ X 552 m², teren de vanzare - BZ X stons.ro/oferta/vand-teren-intravilan-stradal-pe-strada-bucegi-IDF12F

- ☒ gaz
- ☒ canalizare

Tip vânzător: agenție

Publicitate

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Agencia imobiliara CRISTI IMOB Bacău vă propune spre vânzare un teren intravilan situat pe strada Bucegi, cu o suprafață de 552 mp și o deschidere de 15 m la strada principală.

Teren ideal pentru construcția unei case

Toate utilitățile disponibile la stradă: apă, gaz, curent, canalizare

Agencia imobiliara CRISTI IMOB Bacău vă dorește o casă frumoasă și primitoare!

Mai puțin

ID: 9777903

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Trimite mesajul

Publicitate

Ad served by Google

Click using the ad

Why this ad?

Publicitate

Calculatoare de împrumut

CFR

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 150 EUR
Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare 20 Ani
În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

Care o ofertă



FOTO PROPRIETAE EVALUATA

