



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 211 DIN 13.05.2026

privind concesionarea directă a unei suprafețe de teren situată în intravilanul Municipiului Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap. 1, nr. cadastral 91936, proprietate privată a Municipiului Bacău

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:

- Cererile formulate de către domnul Hakim George privind concesionarea unei suprafețe de teren situată în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, sc.B, ap.1 înregistrate la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 203685/05.11.2024, nr. 204605/07.11.2024, nr. 209014 /20.11.2024 și nr.194658/ 14.10.2025;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 140165 din 21.04.2026;
- Avizul favorabil nr. 1153 din 19.03.2026 al Administrației Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 133489/ 31.03.2026;
- Raportul de evaluare nr. 164/ 09.12.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 214580 din 10.12.2025, întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, în baza comenzii și a contractului nr.136012/216/ 15.04.2025, încheiat de prestator cu Municipiul Bacău;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 37186 din 20.04.2026;
- Referatul de aprobare al Viceprimarului Municipiului Bacău Leonard-Ioan BULAI, înregistrat cu nr. 139582 din 20.04.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 144088/1 din 04.05.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu, Compartiment Exploatare Fond locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri, înregistrat cu nr. 144088/2 din 04.05.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism , inregistrat cu nr.144088/3/04.05.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 136/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 218/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile H.C.L. nr. 469 din 23.10.2025 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin H.C.L. nr. 157/2018, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 13 alin. (1) și alin. (2), și ale art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 108 lit. b), ale art. 129 alin. (2) lit. c) si alin. (6) lit. b), ale art. 140, ale art. 196 alin. (1) lit.a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit.a) si lit. b), ale art. 288 alin.(3), ale art.297 alin.(1) lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 362 alin.(1) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T A R Ă Ș T E:

ART. 1 (1) Se aprobă concesionarea directă către domnul Hakim George a suprafeței de 3,00 m.p. teren cu nr. cadastral 91936, proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, înscris în cartea funciara 91936 /Bacău, pentru realizarea unei extinderi locuință – construire balcon, conform extrasului de carte funciară nr.37186/ 20.04.2026 și a planului de amplasament și delimitare conform Anexei nr. 1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Durata concesiunii este de 25 de ani.

(3) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău în baza HCL nr. 469/23.10.2025 privind actualizarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin H.C.L. nr. 157/2018 la poziția 6030.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 164 din 09.12.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 3,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap. 1, având CF nr. 91936 /Bacău, nr. cadastral 91936, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) Se ia act de valoarea de inventar a imobilului – teren în sumă de 3.765,00 lei, echivalentul a 740,00 euro, valoare de inventar stabilită prin HCL nr. 469/23.10.2025 privind actualizarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin HCL nr. 157/2018.

ART. 3 Se aproba redevența în suma de 150,60 lei/an (50,20 lei/mp/an) pentru terenul prevăzut la ART. 1, conform H.C.L. nr. 469/ 23.10.2025, poziția 6030.

ART. 4 Se aproba modelul cadru al Contractul de concesionare, conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 5 Se împuternicește domnul Primar al Municipiului Bacău să semneze contractul de concesiune.

ART. 6 Hotărârea va fi comunicată domnului Primar al Municipiului Bacău, persoanei nominalizată la Art. 1, Direcției Economice – Serviciul Financiar-Contabil și Compartimentului Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri din cadrul Serviciului Evidență Patrimoniu.

ART. 7 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri din cadrul Direcției Patrimoniu.

ART. 8 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău hotărârea se comunică în termen legal, Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 211 DIN 13.05.2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ și PLANUL DE AMPLASAMENT
ȘI DELIMITAREA A IMOBILULUI – TEREN**, în suprafață de 3,00 mp
proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 91936/Bacău, nr. cadastral
91936, situat în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap. 1.

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF/SERVICIU
MARIA -ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91936 Bacău

Nr. cerere	37187
Ziua	20
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206588665



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str ALECU RUSSO, Nr. 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91936	3	Teren neîmprejmuit; domeniul privat al Municipiului Bacau - proiectia la sol a balconului de la etajul superior, teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49560 / 25/06/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 120, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. adresa nr. 155565, din 18/06/2025 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT	A1
8444 / 28/01/2026		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 469, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU;		
B2	se noteaza hotararea nr. 469 din 23.10.2025 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacau	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

7

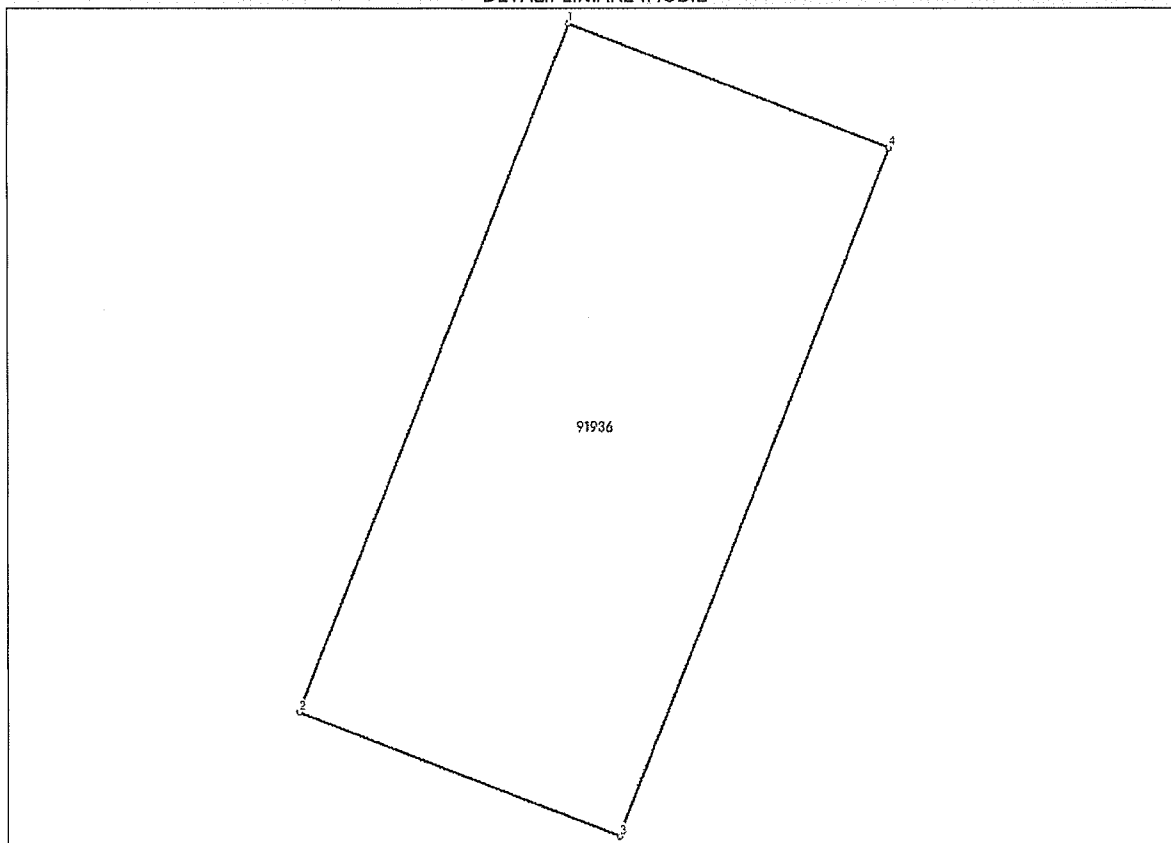
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91936	3	domeniul privat al Municipiului Bacău - proiecția la sol a balconului de la etajul superior, teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.6
2	3	1.202
3	4	2.6
4	1	1.202

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	37186	20-04-2026	20-04-2026	Consultare/Informare

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,
20/04/2026, 08:26

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

Cod verificare



100206589225

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 91936, UAT Bacău / BACAU, Loc.
 Bacau, Str. Alecu Russo, Nr. 33

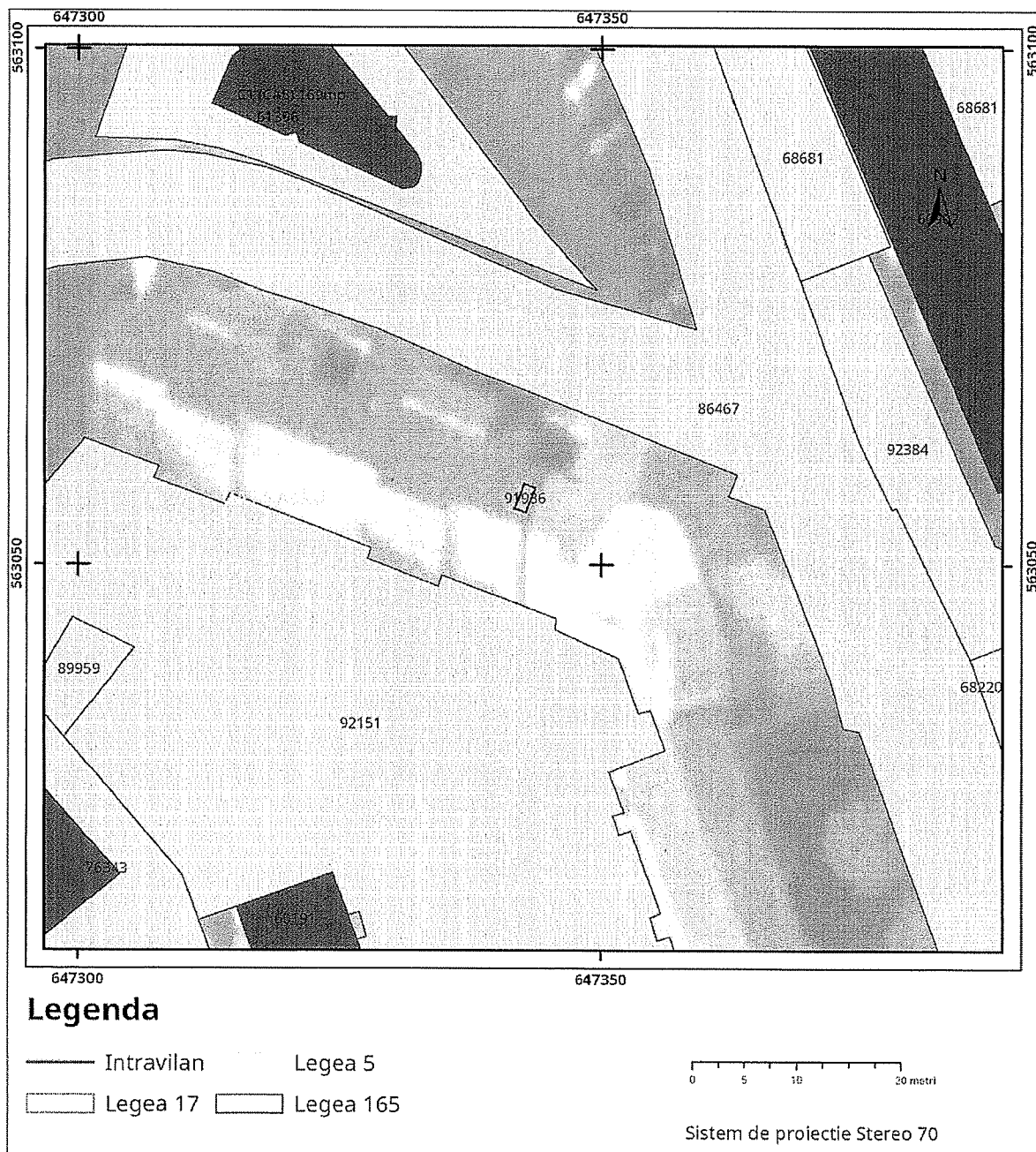
Nr.cerere	37186
Ziua	20
Luna	04
Anul	2026

Teren: 3 mp

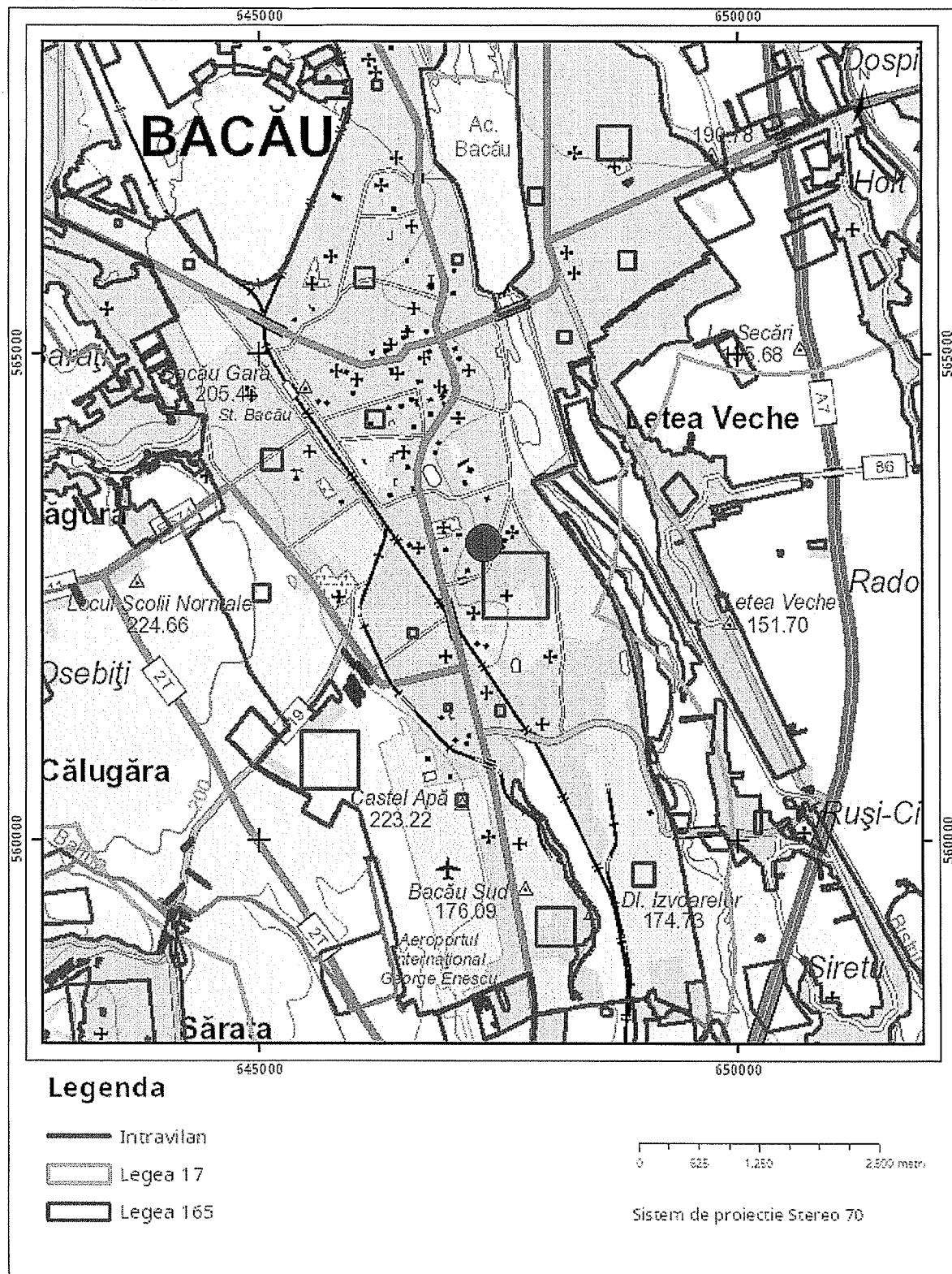
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2025
Data și ora generării: 20-04-2026 08:26

RAPORT DE EVALUARE nr. 164 din 09.12.2026

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator
autorizat ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 3,00 mp, proprietatea
privată a municipiului Bacău înscris în CF 91936/Bacău, nr. cadastral 91936,
situat în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap. 1

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



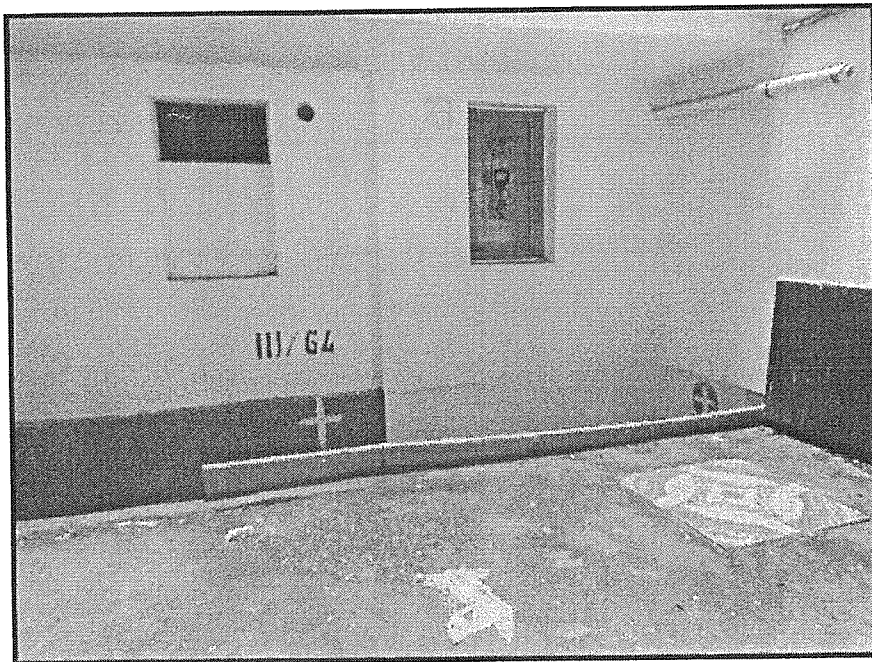
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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. 164/ 09.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

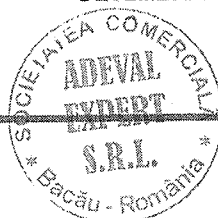
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. ALECU RUSSO, NR. 33, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 91936**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

DECEMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau, in suprafata de 3,10 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform, HCL nr. 120/27.03.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 117306/05.11.2025, avand nr. cadastral 91936. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului topografic, a extrasului CF 91936 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea concesiunii directe.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 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 și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 02.12.2025 + 09.12.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.12.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 02.12.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0893 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluării, la data de 02.12.2025 este :

V_{teren} – 3,10 mp - Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, NC 91936 = 3.360,00 lei, respectiv
V_{teren} – 3,10 mp - Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, NC 91936 = 660,00 euro (214,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.12.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- 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 evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau, în suprafața de 3,10 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 120/27.03.2025 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 117306/05.11.2025, având nr. cadastral 91936. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau.

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

1.3. Client și utilizatori desemnați

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

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea concesiunii directe**.

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 concesiune directă, 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 proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil și transferabil.

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.12.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0893 RON, valabil pentru data de 02.12.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele



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

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 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 02.12.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan topografic, a extrasului CF 91936 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

În realizarea analizelor, judecăților și 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. 120/27.03.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 117306/05.11.2025;
- Plan topografic – Anexa nr. 5 la HCL 120/27.03.2025.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

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

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

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se 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 că bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;



- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 02.12.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv a planului topografic, a extrasul CF 91936 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.
- 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 inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (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 importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

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

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

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

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;



- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

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

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

1.14. Documentare și raportare

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea concesiunii directe de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat.

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

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

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- 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 in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.

Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 202470/05.11.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat urmatoarele acte, anexate in copie la prezentul raport:

- HCL nr. 120/27.03.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 117306/05.11.2025;
- Plan topografic – Anexa nr. 5 la HCL 120/27.03.2025.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Prin mentinerea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunoastinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in apropierea ISU Bacau si statia de carburanti PETROM. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Milcov-Alecu Rusoo-Cornisa.



2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 120/27.03.2025 si a extrasul CF nr. cerere 117306/05.11.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 117306/05.11.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 120/27.03.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 117306/05.11.2025;
- Plan topografic – Anexa nr. 5 la HCL 120/27.03.2025.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona median a orasului, in apropierea ISU Bacau si satia de carburanti PETROM. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua banzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, str. Milcov fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 91936, CF 91936, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 3,10 mp, amplasat in zona B, a orasului Bacau, pe str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Milcov, Alecu Russo si str. Cornisa;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 3,10 mp, aferent nr. cadastral 91936, amplasat in Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind ocupat de o constructie - scara de acces la subsolul blocului.

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, in apropierea ISU Bacau si statia de carburanti PETROM. Proprietatea este amplasata in nisa blocului 33 intre sc. A si sc. B, avand acces atat din str. Alecu Russo cat si prin intermediul aleelor din spatele blocului.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. Alecu Russo;
- la sud: alee acces;
- la est: bloc locuinte nr. 33 sc. A;
- la vest: bloc locuinte nr. 33 sc. B.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 3,10 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata - dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Alecu Russo prin nisa dintre scarile A si B.



25

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

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

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

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

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

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

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

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

Piața imobiliară din România continuă să dea semne de rezistență în pofida taxelor impuse anul acesta. În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

Datele statistice vin să confirme că piața imobiliară a început să se adapteze noilor taxe, mai ales a TVA-ului majorat, și să găsească soluții pentru a menține business-urile din imobiliare pe linia de plutire. Totuși, numărul total al caselor, terenurilor și apartamentelor tranzacționate este cu 9.496 mai mic decât în aceeași perioadă din 2024. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411).



La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o ușoară revenire în luna octombrie 2025, după scăderea puternică din septembrie. Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în județ s-au tranzacționat **1.251 de imobile**, cu aproape **8%** mai multe decât în septembrie, când au fost raportate **1.163 de vânzări**.

Creșterea volumului tranzacțiilor indică o stabilizare a pieței după perioada de corecție determinată de schimbările fiscale și de eliminarea cotei reduse de TVA pentru locuințele noi. Totuși, specialiștii din domeniu avertizează că apetitul pentru investiții rămâne temperat, iar cumpărătorii sunt mai atenți la preț și la evoluția costurilor de trai.

Structura tranzacțiilor din județ

La nivelul județului Bacău, în luna octombrie s-au înregistrat următoarele tipuri de tranzacții:

- **Terenuri extravilane agricole:** 246 vânzări
- **Terenuri extravilane neagricole:** 25
- **Terenuri intravilane cu construcții:** 322
- **Terenuri intravilane fără construcții:** 377
- **Unități individuale (apartamente și case):** 281

Bacăul se află pe locul **15** la nivel național în luna octombrie 2025, cu **1.251 tranzacții imobiliare** înregistrate (dupa numarul de vanzari)

În municipiul Bacău, în luna octombrie au fost tranzacționate **336 imobile**. Segmentul apartamentelor continuă să fie dominant, însă interes există și pentru case din zonele periurbane, unde suprafețele de teren sunt mai generoase. (Sursa: www.bacau.net.ro)

În concluzie, piața imobiliară de terenuri în 2025 arată o tendință de **adaptare și moderare** în România, cu o ușoară revenire la final de an după o scădere inițială, cumpărătorii fiind mai prudenți din cauza taxelor noi, deși se observă o rezistență și o cerere constantă, susținută de urbanizare, deși datele specifice pentru terenuri lipsesc din fragmente, tendința generală e de stabilizare și potențială creștere pe termen lung, conform unor previziuni.

Tendințe Generale Piața Imobiliară 2025:

- **Scădere și Adaptare:** Vânzările de imobile au înregistrat o scădere față de 2024, dar luna de lună au arătat o ușoară revenire, indicând o adaptare a pieței la noile condiții, inclusiv taxe.
- **Prudența Cumpărătorilor:** Achizițiile sunt mai lente, cumpărătorii așteptând stabilizarea pieței.
- **Rezistență:** Piața demonstrează rezistență, cu aproape 60.000 de imobile vândute în octombrie 2025, deși mai puțin decât anul anterior.

Specifice Terenurilor (Inferențe):

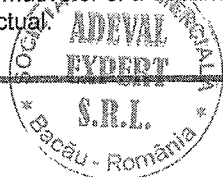
- **Cerere Sustenabilă:** Deși datele exacte lipsesc, cererea pentru terenuri (mai ales în zonele urbane/periurbane, pentru construcții noi) este susținută de creșterea economică, șomajul scăzut și urbanizare, sugerând o piață robustă pentru terenuri, în special cele cu potențial de dezvoltare.
- **Stabilizare Prețuri:** Ne putem aștepta la o stabilizare a prețurilor, cu posibile creșteri moderate pe termen lung, în funcție de locație, cerere și dezvoltarea infrastructurii.

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 piața 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.



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

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

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea piete 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: suprafata 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 piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv Alecu Russo si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 969.00mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
2	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442mp, acces dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37
3	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 335.00mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	335,00	100.000,00	298,51

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona analizata, preturile pornesc de la 250,00 euro/mp, pana la 339,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 296,00 euro/mp, mediana fiind de 298,00 euro/mp. Desigur, aceste valori 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).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportionala cu facilitatile oferite si zona.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.



28

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excesivă și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată ca, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.
- Piața a cumpărătorului: **Da** - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali).



- Piața a vânzătorului: **Nu** - O 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 participantii 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	nu	nu	nu	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.

În estimarea valorii proprietății imobiliare aflată în patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, în suprafața de 442,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, dublu acces este la vânzare la data evaluării cu 339,37 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Castanilor, zona Orizont, în suprafața de 969,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 250,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piața sud, în suprafața de 335,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 298,51 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

1. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-au ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea terenurilor influențează valoarea proprietății, astfel comparabilele 2 și 3 au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 10% fiind amplasate inferior/superior față de subiect;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%+15%;
4. Utilitățile influențează valoarea proprietății. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influențează valoarea proprietății. Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%, acestea fiind inferioare subiectului.
6. În funcție de acces, toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15%+25%, 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 ajustărilor efectuate sunt prezentate în 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 scopului 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 prețurilor 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 sigur 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 informații suplimentare disponibile.



Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piatat este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 02.12.2025, este de:

V_{teren} – 3,10 mp - Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, NC 91936 = 3.360,00 lei, respectiv

V_{teren} – 3,10 mp - Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, NC 91936 = 660,00 euro (214,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.12.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

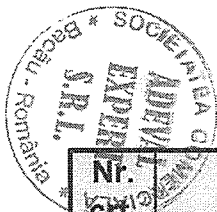
ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR

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



CENTRALIZATOR GENERAL

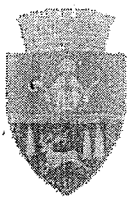
Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau, nr. cadastral 91936	3.10	3,360.00	660.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. ALECU RUSSO, NR. 33, JUD. BACAU, N.C. 91936, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Comisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	91936			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	242,250.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Alecu Russo, nr. 33, jud. Bacau	similar	inferior	superior
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	-26.87
Suprafata teren (mp)	3.10	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-10.00%	-15.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-30.54	-33.75	-26.87
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	doar acces pietonal prin intermediul unei alei secundare	dublu acces	superior	superior
Ajustare (%)		-25.00%	-15.00%	-15.00%
Ajustare valorica (euro)		-76.36	-33.75	-40.30
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		-91.63	-11.25	-53.73
Ajustare totala neta		-91.63	-11.25	-53.73
Ajustare totala bruta		122.17	123.75	134.33
Numar ajustari		3	5	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.360	0.495	0.450
PRET AJUSTAT		213.80	213.75	214.93
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			214.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 91936, S = 3.1 MP			3,360.00 lei	660.00 €



24



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 120 DIN 27.03.2025

privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri și modificarea suprafețelor unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.03.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Nota internă nr. 112706 din 11.02.2025 de la Serviciul Tehnic- Investiții prin care solicită includerea în patrimoniul Municipiului Bacău a unui teren în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire Parc Industrial” – strada Poligonului – LTE și infrastructură rutieră”;
 - Referatul nr. 120460/04.03.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 122850 din 11.03.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 122852/1/11.03.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 122852/2/11.03.2025;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 73/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 126/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 553 alin. (1) și alin. (4), ale art. 557 alin. (2) și art. 859 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, modificată și completată;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), ale art. 354 și ale art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a următoarelor bunuri:

- (1) Teren în suprafață de 76.738 mp, situat în municipiul Bacău, în vecinătatea Aeroportului Internațional „George Enescu” Bacău, în valoare de 5.729.221 lei, identificat conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (2) Teren în suprafață de 1.070 mp, situat în municipiul Bacău, str. Vântului, în valoare de 623.108 lei, identificat conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (3) Teren în suprafață de 663 mp, situat în municipiul Bacău, str. Salcânilor, în valoare de 108.898 lei, identificat conform Anexei nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (4) Teren în suprafață de 4,6 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 15, în valoare de 5.587 lei, identificat conform Anexei nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (5) Teren în suprafață de 3,1 mp, situat în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, în valoare de 3.765 lei, identificat conform Anexei nr. 5, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (6) Teren în suprafață de 7 mp, situat în municipiul Bacău, Bulevardul Alexandru cel Bun nr. 4, în valoare de 8.501 lei, identificat conform Anexei nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (7) Teren în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Calea Mărășești nr. 80, în valoare de 10.930 lei, identificat conform Anexei nr. 7, parte integrantă a prezentei hotărâri;



(8) Teren în suprafață de 42,5 mp, situat în municipiul Bacău, str. Vasile Alecsandri nr. 39, în valoare de 51.615 lei, identificat conform Anexei nr. 8, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(9) Chioșc, construcție provizorie amplasată pe domeniul public al Municipiului Bacău, în suprafață de 6 mp, structură fier îmbrăcat cu tâmplărie din PVC cu geam termopan, în valoare de 1.500 lei.

Art.2. Se aprobă modificarea suprafețelor unor imobile - terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, în sensul că, în loc de suprafețele înregistrate în domeniul privat, se vor trece suprafețele rezultate în urma noilor măsurători topografice, în vederea înscrierii/actualizării acestora în cartea funciară, conform Anexelor nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14 și 15, părți integrante prezentei hotărâri.

Art.3. După îndeplinirea formalităților de înscriere în cartea funciară - Municipiul Bacău, vor fi demarate procedurile de actualizare a inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău.

Art.4. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Serviciului Evidență Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice - Impozite și Taxe Locale Bacău.

Art.6. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului - Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEI NECHITA



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

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

N.O.P.A.B./M.G.C./EX.1/05.10.2011





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91936 Bacău

Nr. cerere	117306
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196707875



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str ALECU RUSSO, Nr. 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91936	3	Teren neîmprejmuit; domeniul privat al Municipiului Bacau - proiecția la sol a balconului de la etajul superior, teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49560 / 25/06/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 120, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. adresa nr. 155565, din 18/06/2025 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

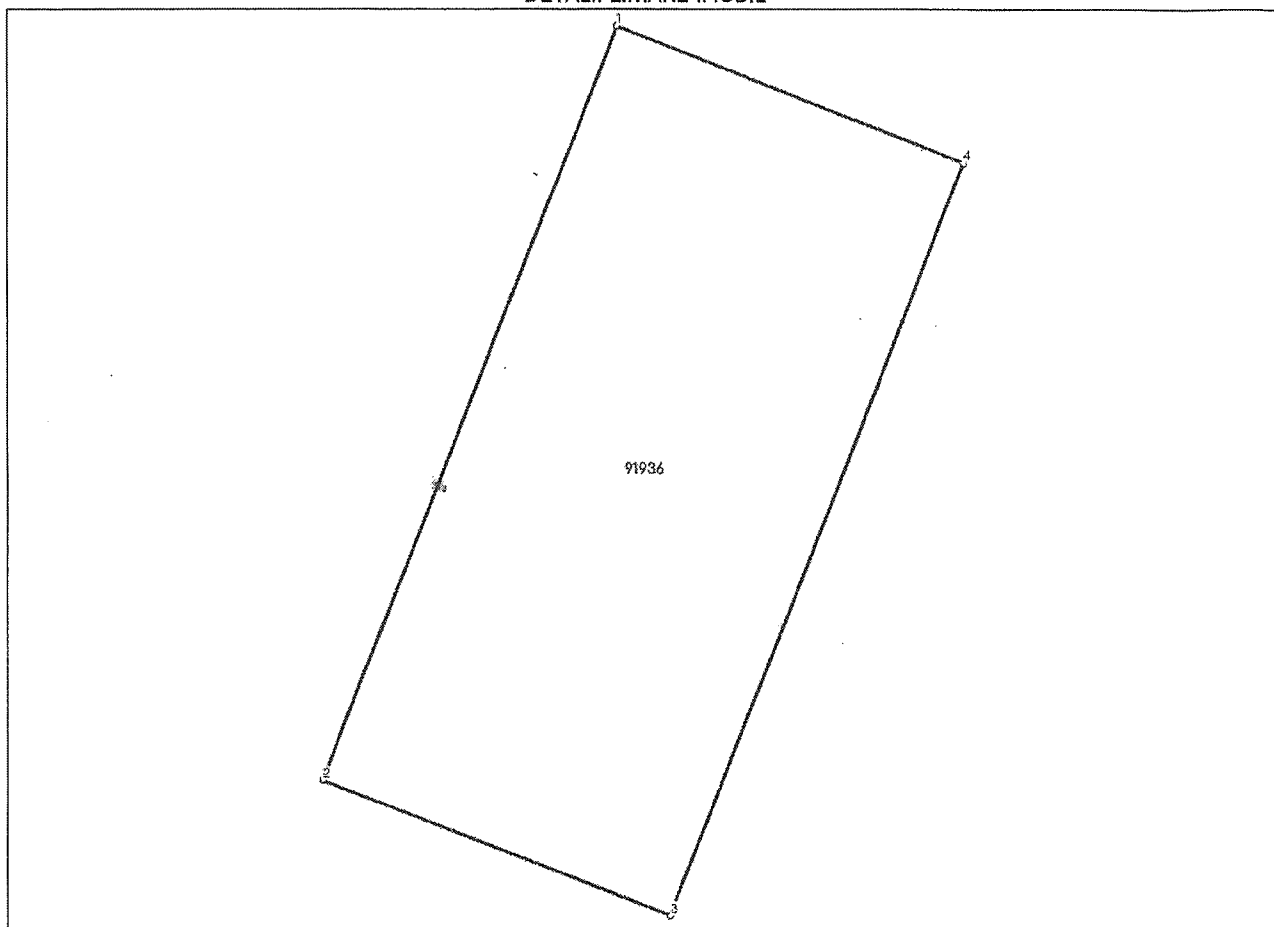
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91936	3	domeniul privat al Municipiului Bacău - proiecția la sol a balconului de la etajul superior, teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.6
2	3	1.202
3	4	2.6
4	1	1.202

** 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.



647300

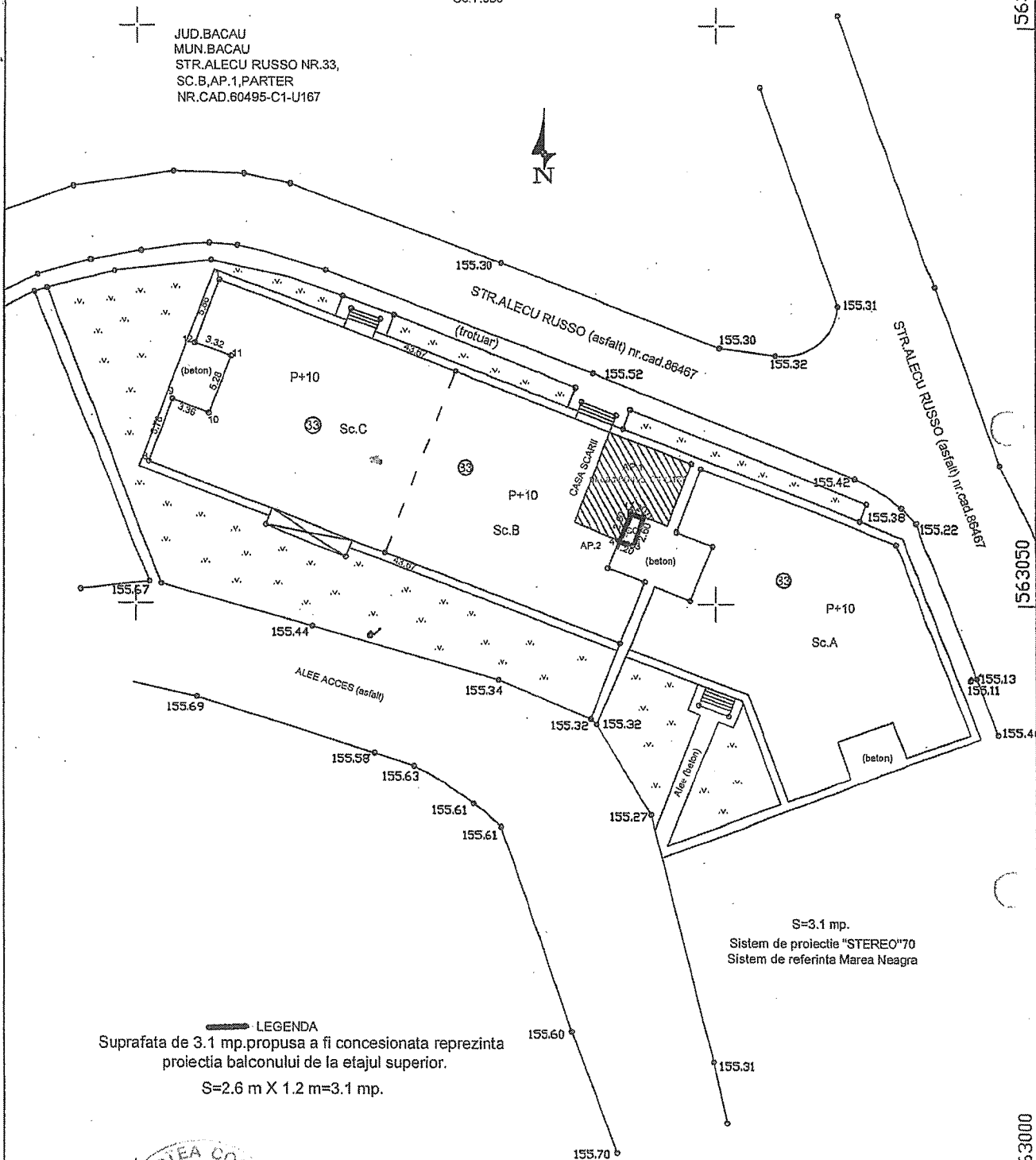
647350

PLAN TOPOGRAFIC

(intra-vilan)

Sc.1:500

JUD.BACAU
MUN.BACAU
STR.ALECU RUSSO NR.33,
SC.B,AP.1,PARTER
NR.CAD.60495-C1-U167



Suprafata de 3.1 mp.propusa a fi concesionata reprezinta
proiectia balconului de la etajul superior.
 $S=2.6\text{ m} \times 1.2\text{ m}=3.1\text{ mp.}$

SOCIETATEA COMERCIALA
ADEVAL
EXPERT
S.R.L.

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-BC-F
Nr.0010
ION
AMARIEI
CATEGORIA B

PROIECTAT		DENUMIRE PROIECT		Nr.proiect	
DESENAT		BENEFICIAR		FAZA: D.T.A.C	
		CONCESIONARE TEREN CONSTRUIRE BALCON			
		HAKIM GEORGE MUN.BACAU,STR.ALECU RUSSO Nr.33, SC.B,ap.1,PARTER,JUD.BACAU			
		Scara 1:500	PLAN TOPOGRAFIC	PLANSĂ	
		Data: .11.2024		1	

647300

647350

1563100

1563050

1563000

COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic FM - Magic FM 101.5 ▼ X Aplicatie vizualizare imobiliare ▼ Cornisa Bacau - Terenuri / C.D.2 ▼ X 442 m², teren de vanzare - Bac... ▼ X
▼ storias.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-IDvLqD

storia

De vânzare ▼

De închiriat ▼

Ansambliuri rezidențiale ▼

Companii ▼

Index Cartiere

Romanian

English

Google Translate

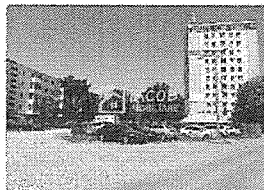
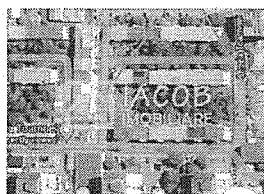


IACOB IMOBILIARE Bacau >

< Înapoi

Distribuie

Salvează



Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Teren de vânzare



Iacob Sandu

IACOB IMOBILIARE Bacau

Nume*

Email*



▼ Magic FM - Magic FM 101.5 ▼ X Aplicatie vizualizare imobiliare ▼ Cornisa Bacau - Terenuri / C.D.2 ▼ X 442 m², teren de vanzare - Bac... ▼ X
▼ storias.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-IDvLqD

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	442 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	ne pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție



Iacob Sandu

IACOB IMOBILIARE Bacau

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!

Administratoarea acestor date este S.O. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

OK

Afișează numărul

Publicitate

[Adaugare anunț nou](#)

Descriere



Publicitate

Anunțuri de Google

[Anunț nou](#)

De ce se afișează aceste anunțuri?



COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic FM - Magic FM 101 X Aplicatie vizualizare imobile X Grupă Bacău - Iarșeu - CDR X 442 m², teren de vanzare - Bar X +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-442-imp-castan-cornisa-strada-toamnei-1CqLqQ

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Salvează

Contact

Descriere

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

Am propunerea ideala pentru tine!

Sandu Iacob - Consultantul tau in imobiliare

Contactează

ID: 7808826

Raportează

Publicitate

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Publicitate

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 6.11.2025

Data

Modificare

Preț

10/11/2025

10/11/2025

10/11/2025

▼ Magic FM - Magic FM 101 X Aplicatie vizualizare imobile X Curs BNR, Curs valutar online X 660 m², teren de vanzare - Bar X +

storia.ro/oferta/vanzare-teren-oportunitate-1CqVYX

storia

De vânzare

De închiriat

Ansambluri rezidențiale

Companii

Index Cartiere

Contul meu

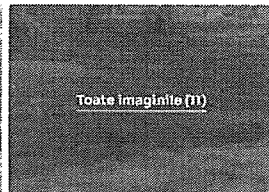
Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA

Înapoi

Distribuie

Salvează



Vanzare teren oportunitate

242 250

€

660 €/m²

Strada Castanilor, Cornisa, Bacau, Bacau

Proprietate

10/11/2025



Vasile Butucaru

LEX CONTRACTUS SCA

Adaugă numărul

Nume*

Email*



COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic FM - Magic FM Live x Aplicatie vizualizare imobile x Curs EUR Curs valutar online x 969 m² teren de vanzare - Bac x +

stora.ro/oferta/vanzare-teren-opportunitate-IDzVjX

Vanzare teren oportunitate

242 250
€

250 €/m²

Strada Castanilor, Cornisa, Bacau, Bacau

Paștitobato

Asigurați-vă pentru încredere

Teren de vânzare

969m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	969 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere



Vasile Butucaru

LEX CONTRACTUS SCA

Alăcează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația afecșor este S.C. OUX Online Services S.R.L. (sanda) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Anunț de Google

De ce se afișează acest anunț?

▼ Magic FM - Magic FM Live x Aplicatie vizualizare imobile x Curs EUR Curs valutar online x 969 m² teren de vanzare - Bac x +

stora.ro/oferta/vanzare-teren-opportunitate-IDzVjX

Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va propunem spre vanzare suprafata de 969 mp, teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacau, intre doua blocuri de locuinte. Pentru bacauani, respectiv pentru cei care cunosc zona municipală, terenul poate fi identificat în imediata vecinătate a statiei de la Orizontu. O oportunitate fantastica de afaceri pentru dezvoltatorii imobiliari. Este bine să aveți în vedere faptul că în condițiile înlocuirii de parcare din municipiul Bacau sunt limitate, achiziționarea unei suprafețe de teren poziționate între doua blocuri de locuinte constituie, fără rezerva, o afacere excepționala. Metru pătrat consta 250 euro, ușor negociabil.

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

Mai puțin

ID: 8574287

Reportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări



43

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Anunțuri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Index Carte](#)

[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

CRISTI IMOB BACAU >

[< Înapoi](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)

Vand teren în Bacau pe strada Frasinului { în spate la plată sud }

100 000 € 299 €/m²

Cornisa, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU
[Află numărul](#)

Sunt interesat(ă) de acest teren de

336 m²

Preț de vânzare - fact

+ 1

stana.ro/pachet/vand-teren-in-bacau-pe-strada-freshului-in-spate-la-gara-adeval-expert-srl

stana.ro/pachet/vand-teren-in-bacau-pe-strada-freshului-in-spate-la-gara-adeval-expert-srl

Vând teren în Bacău pe strada Freshului ! În spate la piața sud !

100 000 € 299 €/m²

Cornela, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

335 m²

Tip teren:

de construct

Localizare:

bucura

Dimensiuni:

7x48 m teren mare

Gard:

da

Tip acces:

pavlat

Ingrasamint:

fieca la ceramita

Mediu:

fratit si ceramita

Tip vântător:

ogonje

Pachetele Q

Adezare, panouri solar

Descriere

CRISTI IMOB BACAU va ofera in exclusivitate opra vanzare un teren intravilan situat in BACAU pe strada Freshului ! In spate la piata SUD ! In scara foto este de 335 mp cu descriere spre ambele strazi .

Terenul este preluat atat pentru construirea unui de locuinte .

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Aflați numărul

Nume*

E-mail*

-40 Număr de telefon*

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

Comenzile sunt procesate doar de către E.C.D. din Cluj Napoca Serviciu C.A.L. Clienti **MAI MULTE**

Trimite mesajul

Peisajul terenului

Anunt difuzat de Google

Mapa terenului

De ce ar trebui să cumpari teren ?

Mapa terenului

Anuntat de Google

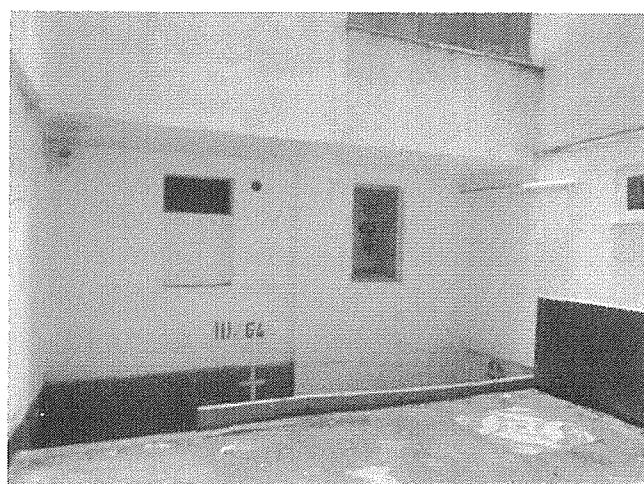
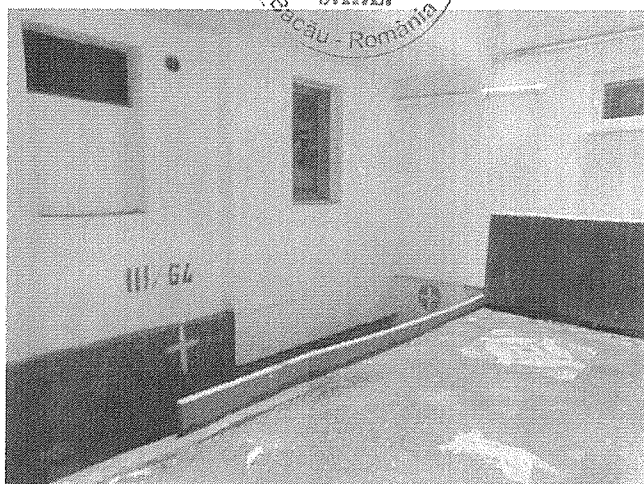
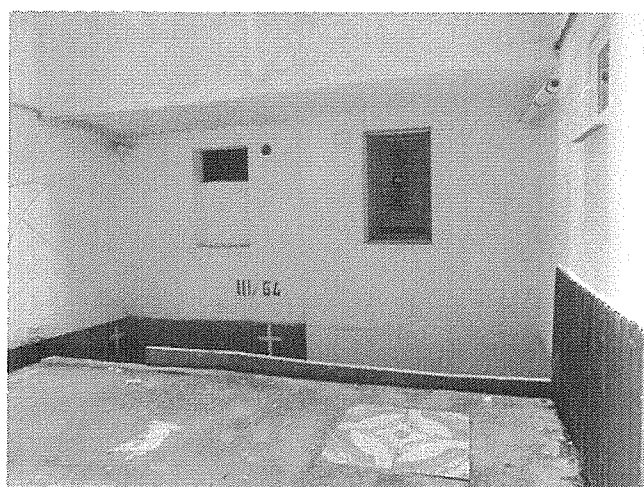
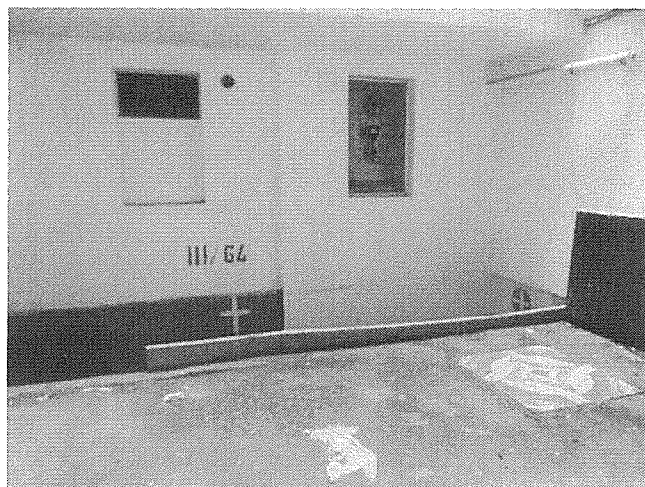
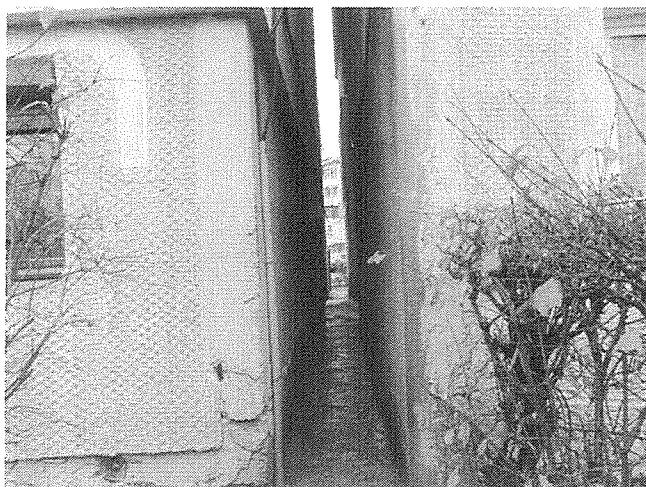
De ce ar trebui să cumpari teren ?

Banovane

SOCIETATEA COMERTIALA ADEVAL EXPERT SRL

[illegible]

FOTO PROPRIETATE EVALUATA



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXA NR. 3
LA HOTĂRÂREA NR. 211 DIN 13.05.2026**

CONTRACT DE CONCESIONARE

a imobilului – teren în suprafață de 3,00 mp, proprietatea privată a municipiului
Bacău înscris în CF 91936/Bacău, nr. cadastral 91936, situat în municipiul
Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap. 1

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR**



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



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Pictor Th. Aman nr.94 C, reprezentat prin **DL. LUCIAN – DANIEL STANCIU VIZITEU - PRIMAR**, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

Municipiul _____, cu domiciliul/sediul în județul _____, Municipiul _____, Str. _____, legitimata cu _____/înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare _____, reprezentata de _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În baza dispozițiilor art. 13 (1), art. 15, lit. "e" și 28(1) din Legea nr. 50/1991, republicată, actualizată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. _____ din _____ 2026, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacau, în suprafața de **3,00 m.p.**, situat în intravilanul Municipiului Bacau, **str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap. 1, înscris în cartea funciara nr. 91936/UAT Bacau, având număr cadastral 91936.**

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata concesiunii este de **25 (douazecișicinci) ani**, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv _____.

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

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioadă determinată, funcție de legislația în domeniu, cu acordul partilor.

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

V. PRETUL CONCESIUNII

Art.5. Redevanța concesiunii este de **150,60 lei/an (50,20 lei/mp/an)**, reprezentând taxa anuală de concesiune.

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

Art. 7. Plata anuala a redeventei se poate face in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 8. Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din cuantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 9. Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

Art. 10. Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

Art. 11. Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita _____), garantia de concesiune in valoare de **150,60 RON** (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 12. Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2026** este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 13. Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 0612 1330 250X XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau, sau **direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.**

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 14. Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 15. Dupa perfectarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa faca demersurile necesare in vederea obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Art. 16. Concesionarul este obligat sa realizeze lucrari de curatare, amenajare sau degajare, dupa caz, a amplasamentului si/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata executiei, odata cu incheierea lucrarilor de baza. Nerespectarea acestei clauze se sanctioneaza conform legislatiei in vigoare.

Art. 17. Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate prin grija Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului din cadrul Politiei Locale a Municipiului Bacau pentru modul de respectare a prevederilor Autorizatiei de Construire si prin grija Compartimentului Evidenta Incasari Debite, pentru modul in care concesionarul isi respecta obligatiile legate de achitarea redeventei.

Art. 18. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 19. Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesiionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau).

Art. 20. Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligena maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata

durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 21. Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum **1.000 lei RON/m.p.**

Art. 22. (1) Concesionarul are obligatia sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data incheierii prezentului contract de concesionare a terenului.

(2) In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (1), concesionarea isi pierde valabilitatea.

Art. 23. Concesionarul are obligatia de a executa integral lucrarile la obiectivul de investitii pana la termenul prevazut in autorizatie.

Art. 24. Lucrarile de constructie autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute in autorizatia de construire si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor. Efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor este obligatorie pentru toate tipurile de constructii autorizate, inclusiv in situatia realizarii acestor lucrari in regie proprie. Receptia la terminarea lucrarilor se face cu participarea reprezentantului administratiei publice locale din cadrul Politiei Primariei Municipiului Bacau.

Art. 25. Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuata receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 26. Prezentul contract de concesionare inceteaza in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27. La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 28. La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea.

ART. 29. Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesionat in suprafata de 3,00 m.p. – se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a caror investitie a fost facuta de concesionar, altele decat cele initiale pot reveni concedentului in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul unei compensatii banesti. In caz contrar, concesionarul isi va ridica bunurile.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 30. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 31. La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 32. La terminarea completa a lucrarilor de construire, concesionarul este obligat sa declare, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, constructia realizata dar nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut in autorizatia de construire.

IX. LITIGII

Art. 33 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, in masura in care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

In masura in care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 34. Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 35. Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 36. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 37. Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 38. Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 39. Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesionare.

Art. 40. Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 41. Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. Alecu Russo nr. 33, sc. B, ap.1, cu suprafata de **3,00 m.p.**, s-a incheiat astazi _____, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR,

=====