



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 58 DIN 06.03.2026

pentru modificarea Anexei nr. 4 și Anexei nr.2 din HCL nr. 194/ 04.07.2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de investiții – Proiect integrat "Amenajare parcări" în locul bateriilor de garaje, etapa I, Str. Garofiței - Str. Castanilor – Str. Mărășești", municipiul Bacău, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 06.03.2026 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 118165/23.02.2026 înaintat de către Direcția Tehnică -Serviciul Tehnic- Investiții prin care se propune inițierea proiectului de hotărâre privind actualizarea Anexei 4- Lista imobilele proprietate privată afectate de amplasamentul ce constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiții "Proiect integrat "Amenajare Parcari" în locul bateriilor de garaje, etapa I, Strada Garofiței- Strada Castanilor- Strada Mărășești, municipiul Bacău, județul Bacău" inclusiv tabelul 1A și actualizarea indicatorilor tehnico- economici din HCL nr. 194/2024";
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 118179 din 23.02.2026;
- Raportul de specialitate Direcției Juridice înregistrat cu nr. 118181/1 din 23.02.2026;
- Raportul de specialitate comun al Direcției Tehnice și al Direcției Economice înregistrat cu nr. 118181/2 din 23.02.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 32/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 32/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 60/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr. 194/2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de investiții – Proiect integrat "Amenajare parcări" în locul bateriilor de garaje, etapa I, Str. Garofiței - Str. Castanilor – Str. Mărășești", municipiul Bacău, județul Bacău;
- Prevederile art.59 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- Prevederile art. 10 alin.(4) și alin. (5) din Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se modifică Anexa 4- Lista imobilelor proprietate privată afectate de amplasamentul ce constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiții "Proiect integrat "Amenajare Parcari" în locul bateriilor de garaje, etapa I, Strada Garofiței- Strada Castanilor- Strada Marasesti, municipiul Bacau, județul Bacău", inclusiv tabelul 1A, în sensul înlocuirii acestuia cu Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2 Se modifică Anexa 2- Caracteristicile principale si indicatorii tehnico- economici prevazuti in documentatia tehnico- economica a obiectivului de investitii “Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje, etapa I, Strada Garofitei- Strada Castanilor- Strada Marasesti, municipiul Bacău, judetul Bacău”, în sensul inlocuirii acesteia cu Anexa nr.2, parte integranta a prezentei proiect hotărâri.

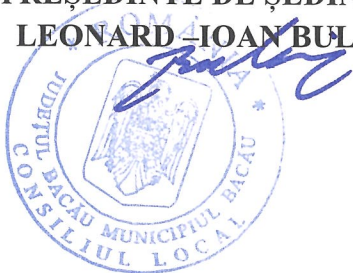
ART.3 Celelalte prevederi ale HCL nr.194/2024 sunt și raman în vigoare.

ART.4 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Tehnică -Serviciul Tehnic-Investiții.

ART.5.Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Serviciul-Tehnic Investiții,Serviciul Evidență Patrimoniu și Direcției Economice.

ART. 5 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului-Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD –IOAN BULAI**



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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

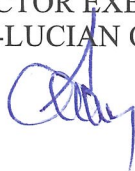
Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU**

**ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 58 DIN 06.03.2026**

Lista imobilele proprietate privata afectate de amplasamentul ce constituie coridorul de expropriere necesar realizarii obiectivului de investitii "Proiect integrat "Amenajare Parcari" in locul bateriilor de garaje, etapa I, Strada Garofitei- Strada Castanilor- Strada Marasesti, municipiul Bacau, judetul Bacau"

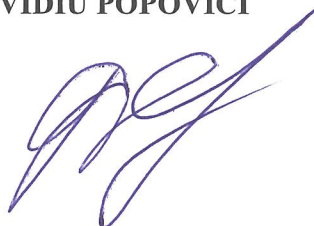
**DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ-LUCIAN CHINDRUȘ**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI**



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



Dosar nr. 49/22.10.2025
Actualizare Dosar nr. 3/07.03.2023

RAPORT DE EVALUARE

**EXPROPRIERI TERENURI PENTRU AMENAJARE
PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE
STR. GAROFIȚEI- STR. CASTANILOR – STR. MĂRĂȘEȘTI
ÎN TEMEIUL LEGII 255/2010 CU COMPLETĂRILE ȘI
MODIFICĂRILE ULTERIOARE PRIVIND UTILITATEA
PUBLICĂ**

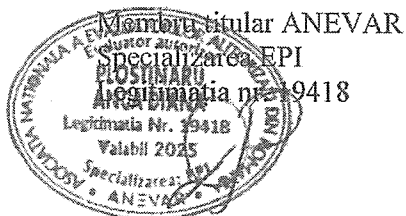


Proprietari: CONFORM ANEXA 1 LA PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE

Client: U.A.T. BACĂU prin NORDIC VISION S.R.L.

Utilizator desemnat: U.A.T. BACĂU prin NORDIC VISION S.R.L.

Evaluator: Ing. PLOȘTINARU ANCA-DIANA



... Ottobre 2025 ...

Către,

NORDIC VISION S.R.L.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmit anexat Raportul de evaluare detaliat al imobilelor, amplasate în intravilanul mun. Bacau, ce constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiție: "Amenajare parcuri în locul bateriilor de garaje str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești".

Nota: Suprafețele, categoriile de folosință și toate datele referitoare atât la proprietari, cât și la imobile sunt cele redată în Anexa 1 la prezentul raport, fiind preluate din documentele transmise de către beneficiarul lucrării. În cazul în care orice informație din cele ce urmează se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Utilizarea desemnată a evaluării este informarea clientului asupra valorii juste a imobilelor, respectiv a valorilor de expropriere a imobilelor pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare parcuri în locul bateriilor de garaje str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești", în temeiul art. 3, art. 11, alin. 8 din legea 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, a art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011, Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și având în vedere expertiza actualizată pe anul 2025 de către Camera Notarilor Publici Bacau.

Raportul reprezintă actualizarea valorilor din raportul nr. 3/2023 cu valorile actualizate din expertiza pe anul 2025 a Camerei Notarilor Publici Bacau.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere următoarele recomandări legislative:

- Legea 255/2010
 - art. 5: „sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele actualizate de camerele notarilor publici”,
 - art. 11 alin 7: „după recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/ Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietății imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință (la 17-08-2-18 alin. 7 din art. 11, Capitolul III a fost modificat de Punctul 14, art 1 din Legea 233/2018 publicată în MO 706 din 14 august 2018)
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 , aprobate prin HG 53/2011
 - art. 8 conform căruia: „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietății imobiliare,

membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11, alin. 7 din lege, *este obligat* să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.alin 5 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Conform solicitării clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispoziție, prelucrarea datelor și a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 22.10.2025.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare al activelor menționate. Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, cu excepția estimării valorilor de despăgubire a terenurilor calculată pe baza expertizei actualizate pe anul 2025 de către Camera Notarilor Publici Bacau, așa cum prevede Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Data:
22.10.2025

Cu stimă,
Ing. Ploștinariu Anca-Diana
Membru titular ANEVAR
Specializată EPI
Legitimatie Nr. 19418
Valabil 2025
ANEVAR

CUPRINS

Scrisoare de transmitere

1. INTRODUCERE	3
1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	
1.2. Certificare	
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. Identificarea evaluatorului	
2.2. Identificarea clientului (clienților)	
2.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	
2.4. Activul supus evaluării	
2.5. Moneda evaluării	
2.6. Scopul evaluării	
2.7. Tipul/tipurile valorii utiliza(e)	
2.8. Data evaluării	
2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
2.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
2.11. Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante	
2.12. Utilizarea unui specialist	
2.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)	
2.14. Tipul raportului elaborat	
2.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
2.16. Declaraarea conformității evaluării cu Standardele de evaluarea aplicabile în România	
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3.2. Descrierea situației juridice	
3.3. Descrierea terenului	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
7. ANEXE	20

1. INTRODUCERE

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

• **Obiectul raportului de evaluare:** Proprietățile imobiliare aflate în coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică - " Amenajare parcuri în locul bateriilor de garaje str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești ", situate în Municipiul Bacău, Județul Bacău.
Suprafețele, categoriile de folosință și toate datele referitoare atât la proprietari, cât și la imobile sunt cele redată în Anexa 1A la prezentul raport.

- **Drept de proprietate evaluat:** drept deplin de proprietate;
- **Adresă:** Municipiul Bacău, str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești , jud. Bacău;
- **Proprietarii imobilelor:** Conform Anexa 1A la prezentul raport de evaluare;
- **Clienții raportului de evaluare:** U.A.T. BACAU prin NORDIC VISION S.R.L. în calitate de contractant al Primăriei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publică rezultate în urma demolării bateriilor de garaje;
- **Utilizatorii raportului de evaluare:** U.A.T. BACAU prin NORDIC VISION S.R.L. în calitate de contractant al Primăriei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publică rezultate în urma demolării bateriilor de garaje;
- **Prestator:** Ing Ploștinăru Anca-Diana, membru titular ANEVAR specializarea EPI, leg. nr. 19418;
- **Tipul și forma raportului de evaluare:** raport explicativ (narativ) în formă scrisă;
- **Utilizarea desemnata:** Informarea clientului asupra valorii de expropriere a imobilelor pentru lucrarea de utilitate publică " Amenajare parcuri în locul bateriilor de garaje str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești " în temeiul art. 3, art. 11, alin. 8 din legea 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publica, art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011, Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și având în vedere expertiza actualizată pe anul 2025 de către Camera Notarilor Publici Bacau ;
- **Tipul valorii estimate:** valoarea justă, calculată conform prevederilor Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de piață, de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare
- **Data evaluării:** 22.10.2025
- **Curs valutar BNR:** 1 Euro= 5,0831 Lei

Rezultatele evaluării: Valoarea totală de despăgubire este de
557.044 EURO echivalent cu 2.831.511 LEI

În tabelul 1A anexat sunt prezentate valorile individuale obținute.



1.2 Certificare

Lucrarea este executată de către evaluator autorizat ing. Ploștinaru Anca-Diana, Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 19418, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile (EPI).

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele ca:

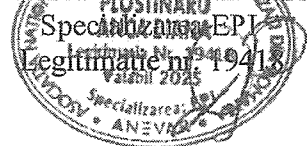
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul ce îmi revine drept plată 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 clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat și cu respectarea legislației în vigoare (Leg. 255/2010);
- proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal;
- nu am primit asistență tehnică semnificativă din partea niciunei alte persoane;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;

Data:

22 octombrie 2025

Semnătura:

Ing. Ploștinaru Anca-Diana
Membru titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de **Ploștinaru Anca-Diana – Evaluator Autorizat**, CIF 47734771, cu sediul fiscal în Mun. Caransebeș, str. P-ța G-ral I. Dragalina, bl. 2A, sc. B, ap. 15, jud. Caraș- Severin prin evaluator autorizat ing. **Ploștinaru Anca-Diana**, membru titular ANEVAR, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile, legitimație nr. 19418, nr. tel: 0762108232, adresă de e-mail: dianaplostinaru.evaluari@yahoo.com.

2.2 Identificarea clientului (clienților)

Clientul prezentului raport de evaluare este U.A.T. BACAU prin NORDIC VISION S.R.L. în calitate de contractant al Primăriei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publică rezultate în urma demolării bateriilor de garaje.

2.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este U.A.T. BACAU prin NORDIC VISION S.R.L. în calitate de contractant al Primăriei Municipiului Bacau pentru serviciile de proiectare a zonelor de utilitate publică rezultate în urma demolării bateriilor de garaje.

Prezentul raport este destinat numai pentru uzul clienților și utilizatorilor desemnați prezențați anterior.

2.4 Activul supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă proprietățile imobiliare denumite în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de terenuri ce compun coridorul de expropriere necesar realizării obiectului de investiție „Amenajare parcări în locul bateriilor de garaje str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești”.

Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planului de situație și a tabelului centralizat întocmite de către topograf autorizat ing. Solcan Ciprian Andrei, puse la dispoziție de Nordic Vision SRL, actualizate în anul 2025 în urma modificărilor de la ANCPI și a actelor doveditoare puse la dispoziție de către proprietarii terenurilor prin intermediul UAT Bacau.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foleasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; *folosința* – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel folease materiale; *dispoziția* – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

2.5 Moneda evaluării

Moneda evaluării este euro. Valoarea în lei fiind calculată la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează aceasta. Cursul valutar BNR la data evaluării proprietății din data de 22.10.2025 este: 1 Euro = 5,0831 lei

2.6 Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare îl reprezintă informarea clientului asupra valorii de expropriere a imobilelor pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare parcări în locul bateriilor de garaje str. Garofiței-str. Castanilor – str. Mărășești " în temeiul art. 3, art. 11, alin. 8 din legea 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011, Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și având în vedere expertiza actualizată pe anul 2025 de către Camera Notarilor Publici Bacău.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil pentru alte scopuri.

2.7 Tipul valorii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a bunului.

Valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare, reprezintă "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Conform scopului prezentat, în prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii speciale (de despăgubire) la momentul efectuării lucrării și în condițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată prin Legea 233/2018 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. În consecință, nu este respectată în totalitate definiția valorii de piață, ceea ce duce la modificarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare *o valoare specială a terenurilor*.

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un anumit cumpărător special; acest tip de valoare poate fi exprimată atunci când un activ are caracteristici (fizice, economice sau juridice) care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție sau subiectivă.

În legea 255/2010 se prevăd următoarele:

Art. 5. - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Art.11 alin (8)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Conform legii 233/2018 a fost modificat art. 22. Astfel:

- (1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Deci, pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă *valoarea specială (de despăgubire)* – calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

2.8 Data evaluării

Data evaluării: 22 octombrie 2025

Data inspecției: 03 martie 2023 (inspecție realizată în cadrul raportului 3/2023)

Data raportului: 22 octombrie 2025

2.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Conform *SEV 102 - „Documentare și conformare” (IVS 102)* - „documentarea realizată pe durata evaluării trebuie să fie adecvată scopului evaluării și tipului (tipurilor) valorii”.

Pentru a fi conforme cu SEV, evaluările, inclusiv verificările evaluării, trebuie realizate respectând toate principiile stipulate în SEV care sunt adecvate scopului, termenilor și condițiilor stabilite în termenii de referință ai evaluării.

Cu alte cuvinte, orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării și verificarea informațiilor obținute trebuie menționate în termenii de referință ai evaluării.

Astfel:

- informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante au fost puse la dispoziție de către beneficiar SC NORDIC VISION SRL, pe baza cărora s-a efectuat documentarea, inspecția și evaluarea proprietății subiect;
- amploarea inspecției realizate, inspecție integrală – a imobilelor a fost realizată în data de 03.03.2023, de către evaluatorul autorizat - ing. Ploștinaru Anca-Diana, în prezența reprezentantului beneficiarului – domnul Ungureanu Cătălin, unde s-au verificat concordanța dintre documentele de proprietate și situația faptică a proprietății imobiliare, natura și existența serviciilor la rețelele de alimentare cu apă, gaz, electricitate, de internet și telefonie și s-au făcut fotografii proprietății subiect;
- responsabilitatea pentru informațiile primite de la client și/sau de la terțe părți, autenticitatea și exactitatea celor înscrise în documente revine clientului;
- nu s-au realizat investigații asupra proprietății imobiliare privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau ale amplasamentelor învecinate;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare se conformează tuturor reglementărilor legale și restricțiilor de zonare și utilizare;
- documentarea realizată pentru identificarea dreptului de proprietate și a unor caracteristici fizice și tehnice ale proprietății evaluate stă la baza procesului de evaluare și este esențială pentru colectarea datelor specifice proprietății subiect.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Natura și sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documentele privind imobilele supuse evaluării puse la dispoziție de către client: extrase de carte funciară la zi, plan de situație a imobilelor;
- documentație întocmită de către ing. Topograf Solcan Ciprian Andrei;
- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului și starea fizică furnizate de către client;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor , ediția 2025;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
- Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău;
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- Alte date și informații culese de pe piață.

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii furnizate.

O *ipoteza specială relevantă* este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii activului.

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este absolut;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;

- situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ipoteze speciale relevante:

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art. 5 și art. 11 – alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Conform prevederilor alin. (1), art. 8 din HG nr. 53/2011 „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Deoarece legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din legea 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, respectiv:

„Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilelor, zona fiscală a localității și categoria lor de folosință nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii sau până la publicarea noului Studiu de Piață pentru jud. Bacău.

Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință, cât și publicarea noului Studiu de Piață pentru jud. Bacău pot genera modificări a valorilor imobilelor.

Ținând cont de faptul că pe imobilele supuse evaluării există edificate construcții anexe – garaje, pentru care în anul 2023 nu au fost puse la dispoziție acte de proprietate și beneficiarul nu a solicitat valoarea lor de despăgubire, la actualizarea raportului se va determina și valoarea acestora conform anexei actualizate pusă la dispoziție de către beneficiar.

2.12 Utilizarea unui specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

2.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

2.14 Tipul raportului

Prezentul raport este unul explicativ (narativ). Un raport de evaluare narativ oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține și explica opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate.

Raportul de evaluare a fost 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 concluzia privitoare la indicația asupra valorii estimate.

Totodată este un document scris ce asigură posibilitatea de a fundamenta și explica opiniile și concluziile ce stau la baza acestuia și de a demonstra soliditatea concluziei finale asupra valorii. Cu alte cuvinte, raportul este o trecere în revistă a metodelor aplicate asupra informațiilor colectate în cadrul procesului de evaluare pentru a ajunge la concluzia asupra valorii proprietății.

2.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului desemnat.
- 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, cu excepția publicării atât ca anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de expropriere;
- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca

anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită, cât și pe tot parcursul procedurii de expropriere;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate, luată ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2.16 Declaraarea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării se va respecta legislația în vigoare și conform cap. 40 – Conformitatea cu standardele. din SEV 100, evaluatorul consideră că raportul de evaluare pe care îl semnează a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

Valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare reprezintă o deviere de la Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, deoarece aceasta respectă prevederile Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local -art. 5 și art. 11 – alin. 7, 8 și 9 și s-a determinat pe baza Studiului de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău (Grila Notarilor Publici Bacău).

Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 luate în considerare sunt:

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 *Informatii si date de intrare (IVS 104)*
- SEV 105 *Modele de evaluare (IVS 105)*
- SEV 106 *Documentare si raportare (IVS 106)*

Standarde pentru active

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

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Municipiul Bacău este municipiul de reședință al județului cu același nume, situat în Regiunea Moldova din România. Este situat pe râul Bistrița, pe care în oraș există două centrale hidroelectrice (Bacău I și Bacău II) ce acoperă o parte a consumului local de energie electrică. Suprafața municipiului este de 43 km², iar populația este de 144.307 de locuitori (2011). Orașul este traversat de drumurile europene E85 și E574 ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Transilvania. Pe calea feroviară legăturile naționale și internaționale se realizează prin rețeaua CFR. Bacăul dispune de un aeroport internațional ce asigură curse regulate către diferite destinații naționale și europene.

Culoarul de expropriere supus evaluării este compus din 34 de imobile - terenuri intravilane cu categoria de folosință curți construcții, amplasate în zona mediană a municipiului Bacău – zona Carpați - str. Garofiței-str. Castanilor – str. Carpați (conform CF). Pe acestea sunt edificate construcții anexe – garaje înscrise sau nu în cartea funciară.. Conform actualizării actelor de proprietate se va stabili valoarea de expropriere și pentru construcții.

Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planului de situație și a tabelului centralizat întocmit de către topograf autorizat ing. Solcan Ciprian Andrei, puse la dispoziție de Nordic Vision SRL. Menționăm că imobilele nu pot fi confundate, acestea identificându-se unic, prin nr. topografice și nr. de Carte Funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție Stereografic 1970 conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale a Cadastrului și Publicității Imobiliare, iar proprietarii imobilelor subiect sunt prezentați în Anexa 1.

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

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

În zona se afla: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, calea ferată, supermarket-uri, instituții de cult, instituții de învățământ, sedii de bănci.

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

Zona de amplasare a imobilelor subiect

3.2 Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare evaluate, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, proprietățile imobiliare aparțin celor menționați în Anexa 1 la prezentul raport.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din extrasele de carte funciară.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate al proprietăților imobiliare, acestea fiind menționate în extrasele de carte funciara. Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteză de lucru că acestea există și sunt în vigoare. Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

3.3 Descrierea terenului

Termenul de teren este utilizat pentru a descrie o parcelă de pământ căreia nu i s-a adus nicio îmbunătățire și care se află în starea sa naturală.

Termenul de amplasament se utilizează în scopul descrierii unei suprafețe de teren liber, delimitată fizic și amenajată astfel încât să fie pregătită pentru o anumită utilizare.

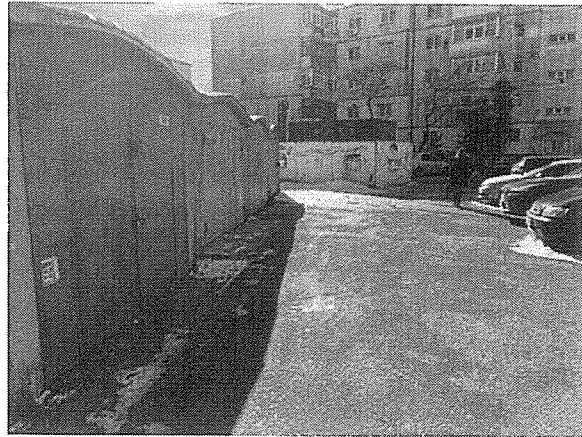
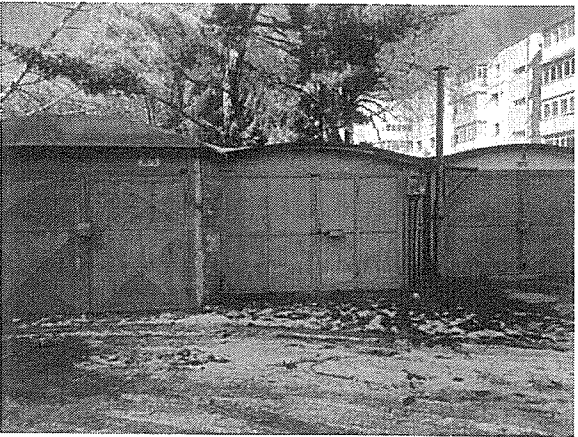
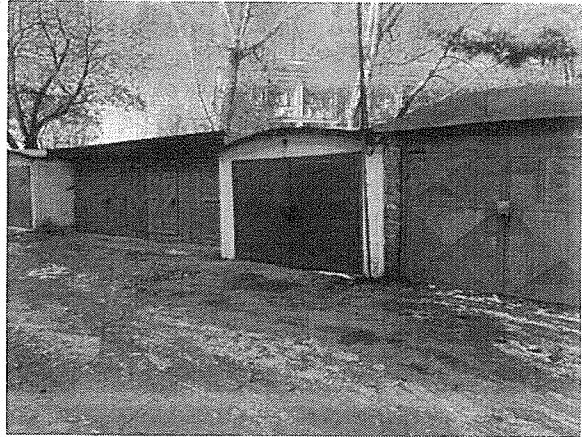
Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament, de exemplu, pentru o construcție, un spațiu de recreere, o exploatare agricolă sau pentru un drept de trecere pentru căi de transport.

Imobilele ce compun coridorul de expropriere și fac obiectul evaluării sunt terenuri intravilane libere sau ocupate de construcții anexe (garaje), cu categoria de folosință curți construcții, amplasate în zona mediană – zona Carpați a orașului Bacău, pe str. Garofiței-str. Castanilor – str. Carpați (conform CF).

Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planului de situație și a tabelului centralizat întocmit de către topograf autorizat ing. Solcan Ciprian Andrei, puse la dispoziție de Nordic Vision SRL.

Terenurile sunt plane, cu forme regulate, dar deschideri mici .

Studiul foto



4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat 5 tipuri diferite de piețe imobiliare

- **pieța clădirilor rezidențiale** (case, vile, duplex-uri, blocuri);
- **pieța clădirilor comerciale** (magazine, mall-uri, hoteluri, birouri, bănci, etc);
- **pieța clădirilor industriale** (fabrici, depozite, instituții cercetare);
- **pieța clădirilor și terenurilor agricole** (ferme, livezi, pășuni, păduri);
- **pieța clădirilor cu destinație publică și speciale** (școli, spitale, porturi, etc).

Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței are permanent în atenție cei **patru factori** interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare*.

- **Utilitatea:** capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă.
- **Raritatea:** exprima raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipate pentru o anumită categorie de bunuri.
- **Dorință:** reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană (de exemplu: adăpost, hrana, cerințe individuale dincolo de nevoile de bază).
- **Puterea de cumpărare:** capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent numerar.

Utilitatea și raritatea reprezintă factori ai ofertei, iar dorința și puterea de cumpărare reprezintă factori ai cererii.

În concluzie, obiectivele analizei pieței se referă la:

- condițiile de piață ce vizează proprietatea imobiliară evaluată; se au în vedere factorii ce influențează valoarea proprietății, respectiv factorii fizici, economici, sociali, politici și de mediu înconjurător;
- modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect;
- acele obiective care indică dacă pentru o proprietate imobiliară există un suport adecvat pe piață pentru o anumită utilizare sau dacă va exista suport pe piață pentru utilizarea propusă în viitorul apropiat, ori indică momentul în timp când poate să apară o cerere potrivită pentru un anumit proiect.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea justă în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodelor de evaluare.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode de evaluare, derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii (abordarea prin piață, prin cost și prin venit), și anume:

1. Comparația directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea (proporția)
4. Metoda reziduală
5. Capitalizarea rentei funciare
6. Metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelor, redate prin așa numitele elemente de comparație.

În cazul de față – evaluare în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere – se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9 și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011. “(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ- teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin HG 53/ 19.01.2011, prevăd următoarele:

„ART. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din

România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.”

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la “Studiu de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în JUDEȚUL BACĂU” înregistrat la Camera Notarilor Publici Bacău.

Extras din Raportul mai sus menționat (paginile 13, 21, 31 din Studiul privind valorile terenurilor și pag. 30 din Studiul privind valorile construcțiilor) se află în anexele raportului.

AMPLASAREA TERENURILOR

În cazul de față, imobilele supuse evaluării, conform Studiului de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în JUDEȚUL BACĂU se încadrează în categoria terenurilor situate în municipiului Bacău.

Cele 34 de parcele se află situate în intravilan – zona A – străzile Garofiței, Castanilor și Carpați având categoria de folosință curți-construcții. Astfel valoarea terenului este de 244,00 euro/mp. Valoarea garajelor amplasate în zona A, edificate după în perioada 1990-2010 este de 239 euro/mp, iar pentru cele edificate între 1967-1977 este de 136 euro/mp.

Astfel, în tabelul 1A anexat la prezentul raport de evaluare se regăsesc valorile juste de despăgubire pentru fiecare proprietate aflată pe coridorul de expropriere.

VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE ESTE DE
557.044 EURO echivalent cu 2.831.511 LEI
La un curs valutar de 1 euro=5,0831 lei

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii imobilului s-a realizat în conformitate cu Legea nr. 255/2010 *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, respectiv prin raportare la “Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în JUDEȚUL BACĂU” înregistrat la Camera Notarilor Publici Bacău.

VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE ESTE DE
557.044 EURO echivalent cu **2.831.511 LEI**
La un curs valutar de 1 euro=5,0831 lei

În tabelul 1A anexat sunt prezentate valorile individuale obținute.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA.
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Semnătura
Ing. Ploștinariu Anca-Diana
Membru ANEVAR
Specializarea EP
Valabil 2025
Legitimatie nr. 10418
ANEVAR

7. ANEXE

- Anexa 1A - LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere necesar obiectivului de investiție " AMENAJARE PARCĂRI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STR. GAROFITEI-STR. CASTANILOR – STR. MĂRĂȘEȘTI", proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

-Extras din "Studiu de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară – Județul Bacău" anul 2025

-Suport topografic privind suprafețele necesare exproprierii întocmit de topograf autorizat ing. Solcan Ciprian-Andrei

STUDIU DE PIATA

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



Beneficiar si utilizator:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI
BACAU**

2025

ZONAREA MUNICIPIULUI BACĂU

Incadrarea în zona a locuințelor și anexe intravilan mun. Bacău (HCL 430/17.12.2021, Consiliul Local Bacău):

Zona A:

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

Strazi noi Zona A: Piața Tricolorului (în Centru), Fundătura Partizanului, Plevnei, Trecătoarea Berariei, sos. Beresti-Bistrita

Zona B:

22 Decembrie, 8 Martie, Aeroportului (de la Republicii la linia ferată precum și partea paralelă cu linia ferată până la str.Narciselor către Henri Coandă), Alunului, Aprodu Purice, Aviatorilor, Barajului, Bradului, Bicăz (de la pod către Chimiei), Bucium, Călugăreni, Chimiei până la intersecția cu str.Bicăz), Condorilor, Constructorului, Costache Negri, Digu Bărnat, Electricienilor, Fagului, Făgăraș, Hatman Berescu, Henri Coandă, Ion Ionescu de la Brad, Iosif Cocea, Letea, Logotăt Tăutu, Lunei, Moldovei, Metalurgiei, Narciselor, Neptun, Nordului (zona cu blocuri), Oțelărilor, Prelungirea Bradului, Prieteniei, Primăverii, Proiectantului, Republicii (până la podul CFR), Romanului, Sucevei, Tazlăului, Traian Vuia, Turbinei, Unirii (porțiunea cuprinsă între podul peste râul Bistrița și intersecția cu străzile Calea Romanului și Tecuciului), Vântului, Vasile Parvan, Venus, Victor Babeș, Vrancei, Vulturului, Zefrului, Zimbrului.

Strazi noi Zona B: Aleea Moldovitei (în cartierul Gheraiești), Aleea Col. Corneliu Chiries, Micronului, Ocolul Nou, Prelungirea Vântului

Zona C:

Arcadie Șepilici, Bicăz (de la Tolstoi la pod), Bucegi, Calea Bârladului, Calea Moinești, Calea Republicii (terenurile situate între podul CFR și limita administrativă a municipiului Bacău spre

comuna Nicolae Bălcescu), Chimiei (de la intersecția cu strada Bicaz până la intersecția cu strada Înfrățirii), Constantei, Constantin Ene, Ghe. Glod, Înfrățirii, Mărăști, Nordului (zona fără blocuri), Plaiului, Tecuciului, Trecătoarea Tecuciului.

Strazi noi Zona C: Cernei

Zona D:

13 Septembrie, A.D. Xenopol, Abatorului, Aeroportului (partea paralelă cu linia ferată până la str. Narciselor - către aeroport), Agudului, Alba Iulia, Alexandru Golescu, Alexandru Lăpușeanu, Alexandru Vlahuță, Alexei Tostoi (de la linia CFR către cimitirul Sarata), Andrei Șaguna, Arinilor, Arțarului, Austrului, Bogdan Petriceicu Hașdeu, Brândușei, Bujorilor, Calea D.N. nr. 11 Bacău-Onești, Câmpului, Cantonului, Caraiman, Ceahlăului, Cerbului, Cezar Uncescu, Chimiei (de la intersecția cu str. Înfrățirii până la capăt - zona SOFERT), Ciprian Porumbescu, Cireșoaiei, Colonel Nicolae Drăghici, Constantin Mușat, Constantin Platon, Corbului, Costache Radu (în cartierul Șerbănești , în lungime de 1000 ml și 6 ml lățime, paralele cu Calea Romanului), Cpt. Ioan Boroș, Cpt. Victor Precup, Cpt. Ernest Târțescu, Cpt. Vasile Merica, Crăițelor, Crinului, Crinilor, Crizantemelor, Daciei, Depoului, Dimitrie Bușilă, Dimitrie Cantemir, Doctor Gh. Marinescu, Dorului, Dr. Istrate, Dragoș Vodă., Ecaterina Teodoroiu, Ecoului, Frunzei, Fundatura Bogdan Petriceicu Hașdeu, George Coșbuc, George Enescu, Gh. Asachi, Gh. Șincai, Gheorghe Donici, Gheorghe Hociung (Strada nouă în cartierul Șerbănești , 1025 ml și 6 ml lățime, paralelă cu canalul de irigație și perpendiculară pe coasta dealului care face hotarul cu comuna Săucești), Gheorghe Lazăr, Gheorghe Negel, Gheorghe Vranceanu, Gladiolei, Gloriei, G-ral Grigore Cantilli, G-ral Ștefan Gușe, G-ral Doctor Dragomir Badiu, G-ral Eremia Grigorescu, Grigore Tăbăcaru, Holtului, Iașilor, Iasomieii, Ilarie Veronca, Independenței, Ion Creangă, Ion Roată, Izvoare, Lăcrămioarelor, Leon Sakellary (în cartierul Șerbănești, în lungime de 75 ml și 6 m lățime situată în prelungirea străzii Câmpului deja existentă), Licurici, Liliacului, Limpedei, Liniștii, Lt. Vasile Niculescu, Lt.Col. I. Zărnescu, Lt.Victor Botocan, Luceafărului, Lunca Bistriței, Lupeni, Macilor, Mareșal Alexandru Averescu, Margaretelor, Militari, Morii, Mr. Alexandru Velican, Muncii, Mușcatelor, N. Copernic, Nalbei, Victor Nadolschi, Nicolae Lascăr Bogdan, Ogorului, Orizontului, Orhideelor, Ozanei, Pajiștei, Petuniilor, Pict. Ștefan Luchian, Pictor Nicolae Grigorescu, Plopilor, Poet Cărlova, Pomilor, Pricopie Strat, Prunului, Prutului, Răzoarelor, Rodnei, Romanței, Rozelor, Salcânilor, Salciei, Scânteii, Șerbănești, Sînzienelor, Ștefan Zeletin, Serei, Siliștei, Silozului, Siretului, Slt. Adam, Sperantei, Spicului, Stejarului, Teiului, Th. Neculuță., Tineretului, Tisei, Toporași, Trecătoarea Gheraiești, Trecătoarea Islaz, Triumfului, Tudor Vladimirescu, Ulmilor, Vadul Pomilor, Vasile Lupu, Veronica Micle, Viilor, Viitorului, Viselor, Zambilelor, Zorelelor, Alea Colonel Corneliu Chiries, Alea Zorilor.

Strazi noi Zona D: Calea Dr. Alexandru Safran (fosta Calea DN. 11 Bacău- Onești), Magnoliilor (fosta Crinilor), Constantin Musat (fosta Stejarului), Poligonului (în cartierul Constantin Musat), Timpului (în cartierul CFR), Barajului, Comuna Buhoci, Soseaua Buhoci, Prelungirea Câmpului, Canalului, Drumul Bacăului-Luizi Calugara, Drumul Bacău- Sarata, Soseaua Filipești, General Nicolae Sova, Gresit, Trecătoarea Holtului, Comuna Letea Veche, Soseaua Luizi Calugara, Alea Magura, Soseaua Margineni, Prelungirea Dorului, Stejarului, Fundatura Triumfului

NOTA: VALORILE DE CIRCULATIE ALE TERENURILOR INTRAVILANE DIN MUNICIPIUL BACAU CARE NU AU ADRESA POSTALA ATRIBUITA VOR FI ARONDATE CELEI MAI APROPIATE STRAZI EXISTENTE IN ZONELE STABILITE MAI SUS (exemple: cazuri semnalate in zona Aeroportului Bacău, str. Arcade Septilici, cartier Serbanesti, etc.).

MUNICIPIUL BACĂU

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

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

**Alte categorii (terenuri cu destinatie speciala) = terenuri folosite pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii telecomunicatii, constructii pentru exploatare, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice.

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

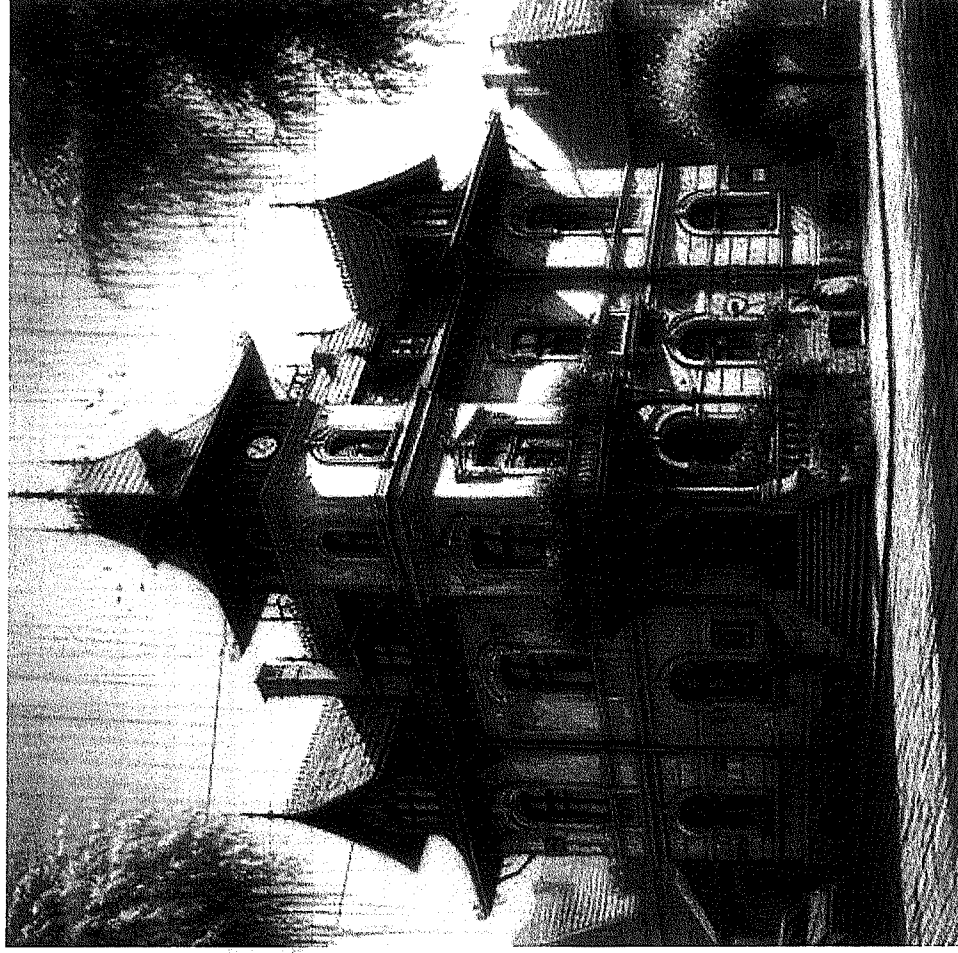
EXTRAVILAN (EURO/m.p.) / ZONE							
Categorii de folosinta	A	V+L	P+F	CC	AP	DR	NP
	4,79	5,24	3,51	6,70	5,74	2,94	2,23

A- arabil; V+L – vii si livezi; P + F -pasune si faneata; AP – amenajari piscicole; DR – drumuri tehnologice si de exploatare agricola; NP – terenuri neproductive; CC –curti constructii; TAPA -terenuri aflate permanent sub ape; TS – terenuri cu destinatie speciala



STUDIU DE PIATA

GHID PRIVIND STABILIREA VALORILOR DE
CIRCULAȚIE ORIENTATIVE MINIME ALE
CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE
ADMINISTRATIV TERITORIALE COMPONENTE
ALE JUD. BACĂU



Beneficiar si utilizator:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU

2025

1.1.2.Valorile de circulație minime ale apartamentelor din municipiul Bacău construite între anii 1990-2010.

ZONA MUN. BACAU	EURO/MP. ARIE CONSTRUITĂ (DESFĂȘURATĂ)		
	TIP CONSTRUCTIV FUNCȚIE DE STRUCTURA DE REZISTENȚĂ ȘI MATERIALELE FOLOSITE LA PEREȚI		
	Apartamente in blocuri (inclusiv apartamente in locuinte)		GARAJ BOXE
	ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ SAU ÎNLOCUITORI	LEMN MASIV, OSB	PIVNITE
Apartamente situate la parterul blocului			
1 - A	969	717	239
2 - B	900	662	155
3 - C	842	605	128
4 - D	717	479	85
Apartamente situate la etajele intermediare (etajele 1-4)			
1 - A	1.047	774	258
2 - B	972	715	167
3 - C	909	653	138
4 - D	774	517	92
Apartamente situate la etajele superioare (etaj 5- penultimul etaj)			
1 - A	998	739	246
2 - B	927	682	160
3 - C	867	623	132
4 - D	739	493	88
Apartamente situate la ultimul etaj sau mansarda			
1 - A	911	674	225
2 - B	846	622	146
3 - C	791	569	120
4 - D	674	450	80

*Valorile apartamentelor situate la demisolul blocurilor se va micsora cu 10% fata de valoarea apartamentelor de la parter

Construcții între anii 1978 – 1989

EURO/MP. ARIE CONSTRUITĂ (DESFĂȘURATĂ)

Zona	Tip constructiv funcție de structura de rezistență și materialele folosite la pereți											
	LOCUIŢE			Anexe GOSPODĂREȘTI								
	Zidărie de cărămidă sau Înlocuitori	Lemn, paiantă, bârne	Chirpici, vălătuci pământ	Bucătărie de iarnă, vară, grajd, magazie, chilier			Șopron, Terasa neinchise		Beci, boxe, pivnite	Garaj		
				Zidărie cărămidă	Lemn	Chirpici lut paiantă, vălătuci	Metal	Lemn	Piatră beton	Zidărie beton	Metal	Lemn
1	2	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 - A	601	301	216	156	113	99	75	59	120	182	188	120
2 - B	526	256	197	136	105	87	68	53	105	157	165	105
3 - C	414	225	165	118	89	75	59	46	89	136	144	89
4 - D	377	197	148	105	85	68	57	41	85	120	125	82

Construcții între anii 1967 – 1977

EURO/MP. ARIE CONSTRUITĂ (DESFĂȘURATĂ)

Zona	Tip constructiv funcție de structura de rezistență și materialele folosite la pereți											
	LOCUIŢE			Anexe GOSPODĂREȘTI								
	Zidărie de cărămidă sau Înlocuitori	Lemn, paiantă, bârne	Chirpici, vălătuci pământ	Bucătărie de iarnă, vară, grajd, magazie, chiliere			Șopron, Terasa neinchise		Beci, boxe, pivnite	Garaj		
				Zidărie cărămidă	Lemn	Chirpici lut paiantă, vălătuci	Metal	Lemn	Piatră beton	Zidărie beton	Metal	Lemn
1	2	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 - A	451	226	162	117	85	74	57	44	90	136	141	90
2 - B	395	192	148	102	79	65	51	40	79	118	124	79
3 - C	311	169	124	89	67	57	44	34	67	102	108	67
4 - D	283	148	111	79	63	51	43	31	63	90	94	61

1A. LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiție:
 "AMENAJARE PARCARI ÎN LOCUL BATERILOR DE GARAJE, STR. GAROFITEI - STR. CASTANILOR - STR. MARASEȘTI"

Nr.crt.	Județ	UAT	Strada	Zonarea	Poziția față de localitate	Nr. Parcela	Nr. carte funciară		Numele și prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Cat. de folosință/destinația	Suprafața totală (mp.)	Suprafața afectată (mp)	Acte de proprietate construcție	An construcție	Valoarea unitară, conform Studiu *(euro)	Valoarea despăgubirii , conform Legii nr. 255/2010 (euro)	Valoarea despăgubirii , conform Legii nr. 255/2010 (lei)
1	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	-	77596	Teren	Barczak Dana Elena	CC	32	32	-	-	244	7808	39689
								Construcție		CA- Garaj	21	21	AC 734/11.07.2000	2000	239	5019	25512
2	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	-	77598	Teren	Avram Iohanna, Tomita Iulia, Avram Silvia	CC	32	32	-	-	244	7808	39689
								Construcție		CA- Garaj	21	21	AC 733/11.07.2000	2000	239	5019	25512
3	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	7362	77597	Teren	Galusca Liliana	CC	24	24	-	-	244	5856	29767
4	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	7362	77597	Construcție	Proprietar neidentificat	CA- Garaj	24	24	-	1990-2010	239	5736	29157
5	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	7361	77563	Teren	Avram Marioara, Avram Luminita Silvana	CC	24	24	-	-	244	5856	29767
								Construcție		CA- Garaj	20.8	20.8	AC 621/29.09.1997	1997	239	4971.2	25269
6	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	-	69799	Teren	Custura Florin, Custura Gabriela	CC	974	974	-	-	244	237656	1208029
7	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	-	70598	Teren	Trifan Mihai	CC	61	61	-	-	244	14884	75657
								Construcție		CA- Garaj	35	35	AC 298/17.07.2002	2002	239	8365	42520
8	Bacau	Bacau	Carpați	A	Intravilan	11243	75669	Teren	Bontas Ionel, Bontas Veronica	CC	18	18	-	-	244	4392	22325
							75669-C1	Construcție	Bontas Ionel, Bontas Veronica	CA- Garaj	18	18	Partaj 2005	1990-2010	239	4302	21867
9	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/1	67485	Teren	Adam Cecilia	CC	22	22	-	-	244	5368	27286
								Construcție		CA- Garaj	22	22	CVC 2275/2011, HJ5572/2018	1990-2010	239	5258	26727
10	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/2	68715	Teren	Frigioiu Bogdan	CC	21	21	-	-	244	5124	26046
								Construcție		CA- Garaj	21	21	AC 178/ 19.09.1973	1973	136	2856	14517
11	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201	77639	Teren	Husaru Marinela	CC	23	23	-	-	244	5612	28526
								Construcție		CA- Garaj	23	23	Donatie 409/2019	1990-2010	239	5497	27942
12	Bacau	Bacau	Castanilor	A	Intravilan	7201/4	75691	Teren	Dura Vasile, Dura Aurica	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
								Construcție		CA- Garaj	20	20	AC 29/1973	1973	136	2720	13826

13	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/5	77609	Teren	Saulea Alina, Saulea Marius	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
								Constructie		CA- Garaj	20	20	CVC 2510/2023	1990-2010	239	4780	24297
14	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/6	69155	Teren	Popa Emil	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
								Constructie		CA- Garaj	20	20	CVC 1984/ CM2012	1990-2010	239	4780	24297
15	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/7	77608	Teren	Vintila Dumitru	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
								Constructie		CA- Garaj	20	20	AC 170/1972 CVC 115889/12.12.1988	1972	136	2720	13826
16	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/8	77687	Teren	Dura Valeru, Dura Maria	CC	24	24	-	-	244	5856	29767
								Constructie		CA- Garaj	23	23	CVC 3758/2002	1990-2010	239	5497	27942
17	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/9	73526	Teren	Dumitrescu Sorin	CC	22	22	-	-	244	5368	27286
								Constructie		CA- Garaj	22	22	AC 81/1972	1972	136	2992	15209
18	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/10	77610	Teren	Purice Ioan Gelu, Purice Mihaela	CC	19	19	-	-	244	4636	23565
								Constructie		CA- Garaj	19	19	AC 81/1971	1971	136	2584	13135
19	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/11	77646	Teren	Piper Cornelia	CC	22	22	-	-	244	5368	27286
								Constructie		CA- Garaj	22	22	AC 81/1972	1972	136	2992	15209
20	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/12	77611	Teren	Haisan Stefan, Haisan Luminita	CC	21	21	-	-	244	5124	26046
								Constructie		CA- Garaj	21	21	AC 81/1971	1971	136	2856	14517
21	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/13	77624	Teren	Robu Oana	CC	23	23	-	-	244	5612	28526
								Constructie		CA- Garaj	23	23	AC 1040/09.09.1999	1999	239	5497	27942
22	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/14	77602	Teren	Dumitru Constantin, Dumitru Aneta	CC	18	18	-	-	244	4392	22325
								Constructie		CA- Garaj	18	18	AC 30/1994 CVC 3702/2002	1994	239	4302	21867
23	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/15	77601	Teren	Sbranca Magdalena, Sbranca Vasile	CC	23	23	-	-	244	5612	28526
								Constructie		CA- Garaj	23	23	AC 997/2000 CVC 3672/11.12.2002	2000	239	5497	27942
24	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/16	77431	Teren	Lupu Gabriel Gheorghita, Lupu Elena	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
								Constructie		CA- Garaj	20	20	CVC 436/2000	1990-2010	239	4780	24297
25	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/17	77625	Teren	Dumea Damian, Dumea Mariana	CC	22	22	-	-	244	5368	27286
								Constructie		CA- Garaj	20	20	CVC 773/1999	1990-2010	239	4780	24297
26	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/18	77603	Teren	Iftimi Ioan, Iftimi Domnica	CC	16	16	-	-	244	3904	19844
								Constructie		CA- Garaj	16	16	AC 863/05.08.1999	1999	239	3824	19438
27	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/19	77626	Teren	Matei Mihai, Matei Maria	CC	15	15	-	-	244	3660	18604
								Constructie		CA- Garaj	15	15	AC 708/06.07.2000	2000	239	3585	18223

28	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/20	77615	Teren	Tulbure Angelica, Tulbure David	CC	16	16	-	-	244	3904	19844
								Constructie		CA- Garaj	16	16	AC 574/29.06.2001	2001	239	3824	19438
29	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/21	77604	Teren	Avel Tone, Avel Elena	CC	17	17	-	-	244	4148	21085
								Constructie		CA- Garaj	17	17	AC 71/04.02.1993	1993	239	4063	20653
30	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/22	77627	Teren	Dascalescu Ioan, Dascalescu Gabriela	CC	16	16	-	-	244	3904	19844
								Constructie		CA- Garaj	16	16	AC 526/1993 CVC 3673/11.12.2002	1993	239	3824	19438
31	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/23	77638	Teren	Chelmus Mihaela	CC	18	18	-	-	244	4392	22325
							77638-C1	Constructie		CA- Garaj	18	18	AC 527/16.07.1993	1993	239	4302	21867
32	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/24	77616	Teren	Popa Dan Paul Malin, Popa Emilia	CC	15	15	-	-	244	3660	18604
								Constructie		CA- Garaj	15	15	AC 1362/1999 CVC 1509/07.09.2000	1999	239	3585	18223
33	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/25	76629	Teren	Bontas Gheorghita Lucian	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
34	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/25	76629	Constructie	Proprietar neidentificat	CA- Garaj	20	20	-	1998	239	4780	24297
35	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/26	71176	Teren	SC SPIGA D'ORO SRL	CC	15	15	-	-	244	3660	18604
								Constructie		CA- Garaj	15	15	AC 837/1993	1993	239	3585	18223
36	Bacau	Bacau	Garofiței	A	Intravilan	7201/27	77628	Teren	Avel Tone, Avel Elena	CC	20	20	-	-	244	4880	24806
								Constructie		CA- Garaj	20	20	AC 71/1993 CVC 3710/12.12.2002	1993	239	4780	24297
Total																557044	2831511

* Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău

** Valorile în lei au fost calculate la cursul valutar din data de 22.10.2025, respectiv 1 euro= 5,0831 lei

***Pentru construcțiile la care nu reiese anul construcției din actele puse la dispoziție se va considera intervalul 1990-2010. În cazul în care situația se va actualiza și va influența valoarea, atunci se va actualiza și valoarea.

Intocmit
Ing. Ploștinaru Anca-Diana
Membru titular ANP
Specializarea EPI
Legitimăția nr. 49418

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 2
LA HOTĂRÂREA NR. 58 DIN 06.03.2026

Caracteristicile principale si indicatorii tehnico- economici prevazuti in documentatia tehnico- economica
a obiectivului de investitii:

“Proiect integrat “Amenajare Parcari” in locul bateriilor de garaje, etapa I, Strada Garofitei- Strada
Castanilor- Strada Marasesti, municipiul Bacau, judetul Bacau”

BENEFICIAR: Municipiul Bacau

AMPLASAMENT: Municipiul Bacau, judetul Bacau

INDICATORI TEHNICO- ECONOMICI:

Valoarea totala a investitiei: 15.899.997,43 lei inclusiv TVA

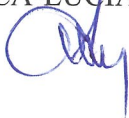
Din care: C+M: 9.454.798,91 lei inclusiv TVA

Durata de executie a obiectivului de investitii: 12 Luni

a) Capacitati minimale

Nr. crt.	Denumire	Cantitate (buc)
1	Parcari auto	264
2	Parcari motociclete	15
3	Parcari biciclete	30
4	Statie de incarcare masini electrice	1 cu doua puncte de incarcare

DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ-LUCIAN CHINDRUȘ



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

