



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 94 DIN 27.03.2025

**privind actualizarea Anexei 4 din HCL nr. 192/ 04.07.2024, la nivelul
lunii februarie 2025**

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:

- Referatul nr. 126537/19.03.2025 înaintat de către Serviciul Tehnic- Investiții din cadrul Direcției Tehnice prin care se propune actualizarea Anexei 4 din HCL nr. 192/ 04.07.2024 la nivelul lunii februarie 2025;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 127115 din 20.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 127120/1 din 20.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Tehnice, înregistrat cu nr. 127120/2 din 20.03.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 50/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 56/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 99/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr. 192/2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico- economici faza SF și aprobarea declansării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de investiții- Proiect integrat "Amenajare Parcari" în locul bateriilor de garaje Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda“;
- Prevederile Legii nr. 273/2006 privind Finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 255/2010 privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, precum și a normelor de aplicare a legii, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind Normele de tehnica legislativă, 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. (1) și 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se actualizează, la nivelul lunii februarie 2025, Anexa nr.4 din HCL nr.192/2024, denumită "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 Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda", conform Anexei, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Celelalte prevederi ale HCL nr.192/2024 sunt și rămân în vigoare.

Art. 3. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Serviciul Tehnic- Investiții din cadrul Direcției Tehnice și prin Direcția Patrimoniu.

Art. 4. Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Serviciul Tehnic- Investiții din cadrul Direcției Tehnice și Direcției Patrimoniu.

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
VALY – CRISTINEL NECHITA**

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

Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

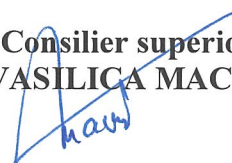
ANEXĂ LA HCL NR. 94 DIN 27.03.2025

Raport de evaluare si 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 Str. Slanicului- Str. Logofat Tautu- Str. Neagoe Voda " ,
actualizate la nivelul lunii februarie 2025

**DIRECTOR EXECUTIV
ROMICĂ - LUCIAN CHINDRUȘ**



**Consilier superior
VASILICA MACRI**

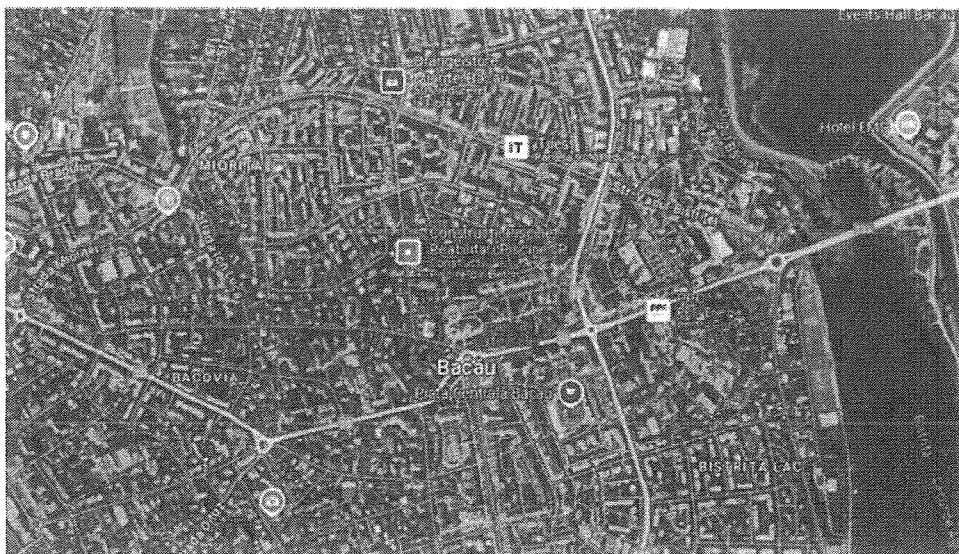


**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NECHITA**



RAPORT DE EVALUARE

IMOBILE AMPLASATE ÎN UAT BACĂU ȘI CARE FAC PARTE DIN
CORIDORUL DE EXPROPRIERE A LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ:
„AMENAJARE PARCARI ÎN LOCUL BATERIILOR DE GARAJE STRADA
SLANICULUI - STRADA LOGOFAT TAUTU- STRADA NEAGOE VODA”
ÎN TEMEIUL LEGII 255/2010 CU COMPLETĂRILE ȘI
MODIFICĂRILE ULTERIOARE PRIVIND UTILITATEA PUBLICĂ



Proprietari: CONFORM ANEXA I 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
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI
Legitimația nr. 19418

- Februarie 2025 -



25-118961-PBC Prim. Mun. Bacau 27.02.2025



Către,

NORDIC VISION S.R.L.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat elaborat pentru estimarea valorii de despăgubire pentru imobile (terenuri) amplasate în **UAT Bacău** și care constituie coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică: „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda”, în municipiul Bacău, județul Bacău în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare.

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.

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare expropriate pentru lucrarea de utilitate publică „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda”, în municipiul Bacău, județul Bacău, în temeiul Legii 255/2010 cu completările și modificările ulterioare și având în vedere expertiza actualizată pe anul 2025 de către Camera Notarilor Publici Bacău.

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 puublicată 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.”

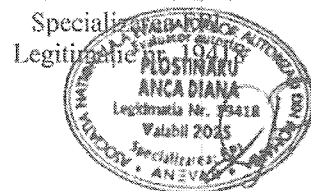
Conform solicitării clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispoziție, prelucrarea datelor și a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 1.02.2025.

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 2022, cu excepția estimării valorilor de despăgubire a terenurilor calculată pe baza expertizei actualizate de anul 2025 de către Camera Notarilor Publici Bacau, așa cum prevede Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Data:
1.02.2025

Cu stimă,
Ing. Ploștinaru Anca-Diana
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Scrisoare de transmitere

1. INTRODUCERE	4
1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	
1.2. Certificare	
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
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 semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
2.12. Tipul raportului elaborat	
2.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluarea aplicabile în România	
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3.2. Descrierea situației juridice	
3.3. Descrierea imobilelor	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
7. ANEXE	22

1. INTRODUCERE

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

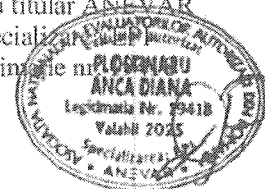
- **Obiectul raportului de evaluare:** Proprietățile imobiliare aflate în coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică - „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”, amplasate în intravilanul UAT Bacău Județul Bacău. Suprafețele, 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:** Intravilanul UAT Bacău, 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 lucrării de utilitate publică - „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”;
- **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 lucrării de utilitate publică - „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”;
- **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;
- **Scopul evaluării:** Informarea clientului asupra valorii de despăgubire a suprafețelor de teren amplasate în UAT Bacău, necesare a fi expropriate pentru lucrarea de utilitate publică „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”, 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 ;
- **Tipul valorii estimate:** valoarea specială (de despăgubire), 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:** 11.02.2025
- **Curs valutar BNR:** 1 Euro= 4,9771 Lei

**Rezultatele evaluării: Valoarea totală de despăgubire este de
174.330 EURO echivalent cu 867.640 LEI**

În tabelul 1A anexat sunt prezentate valorile individuale obținute.

Ing. Ploștinăru Anca-Diana
Membru titular ANEVAR

Specialist în evaluare
Legitimatie nr. PLOȘTINĂRU



1.2 Certificare

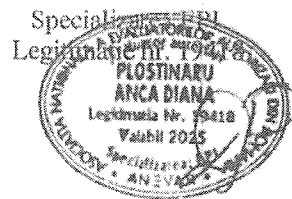
Lucrarea este executată de către evaluator autorizat ing. Ploștinaru Anca-Diana, Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 19418, specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI).

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative 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 bunurile evaluate 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 2022, 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:
11 februarie 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 Proprietăților Imobiliare, legitimație nr. 19418, nr. tel: 0762108232, adresă de e-mail: diana.plostinaru@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 lucrării de utilitate publică: „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”, în municipiul Bacău, județul Bacău.

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 serviciile de proiectare a lucrării de utilitate publică: „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”, în municipiul Bacău, județul Bacău.

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 amplasate în UAT Bacău ce compun coridorul de expropriere necesar realizării obiectului de investiție „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda ”.

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.

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 11.02.2025 este: 1 Euro = 4,9771 lei

2.6 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă informarea clientului asupra valorii speciale (de despăgubire) a imobilelor (terenuri) amplasate în UAT Bacău necesare a fi expropriate pentru lucrarea de utilitate publică „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda”, 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 fezabilitate, 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: 11 februarie 2025

Data raportului: 11 februarie 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;
- 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 proprietăților imobiliare privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau ale amplasamentelor învecinate;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietăților imobiliare se conformează tuturor reglementărilor legale și restricțiilor de zonare și utilizare;

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
- documentație întocmită de către ing. topograf Solcan Ciprian Andrei;
- informații privind situația juridică a proprietăților imobiliare, istoricul amplasamentului și starea fizică furnizate de către client;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022;
- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și

completările ulterioare (legea 233/2018) și Hotărârea 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 semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

Ipotezele semnificative 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 semnificativă* 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 semnificative:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SC NORDIC VISION SRL 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;
- evaluatorul nu a realizat măsurători ale bunurilor evaluate, dimensiunile acestora, categoriile de folosință, încadrarea în intravilan/extravilan fiind preluate din lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere. Toate planurile de situație, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte;
- 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 semnificative:

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 vor 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.

Deoarece valoarea de despăgubire se stabilește pe baza Studiului de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău înregistrat la Camera Notarilor Publici Bacău, în funcție de tabelul centralizator al imobilelor afectate de investiție întocmit de ing. topograf Solcan Ciprian Andrei, aprobat de Primăria Mun. Bacău și vizat de OCPI Bacău, inspectia nu a fost realizată personal de către evaluator, analiza a fost de tip "desktop", toate informațiile au fost puse la dispoziție de către Nordic Vision SRL.

Parcela cu nr. 12697 în suprafața de 342 mp aflată în proprietatea doamnei Urse Liliana Anca nu are înscrisă categoria de folosință în studiul topografic. Astfel, se va considera aceeași categorie de folosință ca și la restul parcelelor analizate, respectiv curți-construcții.

2.12 Tipul raportului elaborat

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.

2.13 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- 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.
- 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 specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat;
- 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 proprietăților evaluate, luate 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.

2.14 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 – SEV 100 – Cadrul general – paragrafele 60.1 – 60.4 rezultă:

60.1 - O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. ***Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.***

60.2 - Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

60.3 - Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 Raportare, paragraful 10.2, evaluatorul trebuie să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale). Acolo unde există devieri de la

standarde care afectează semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cerințele SEV (de exemplu, specificarea faptului că jurisdicția competentă impune doar aplicarea abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica faptul că ar trebui utilizată abordarea prin venit).

60.4 - Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării se va respecta legislația în vigoare și conform paragraf 60.1. 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 2022.

Valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare reprezintă o deviere de la Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, 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 2022 luate în considerare sunt:

Standarde generale

- SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*
- SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
- SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)*
- SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*

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.

Proprietățile evaluate sunt imobile reprezentate de terenuri intravilane cu categoriile de folosință curți construcții, amplasate în zona A a municipiului Bacău (str. Neagoe Voda și str. Slanicului) și zona B a municipiului Bacău (str. 22 decembrie) -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. 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.

Artere importante de circulație în apropiere:

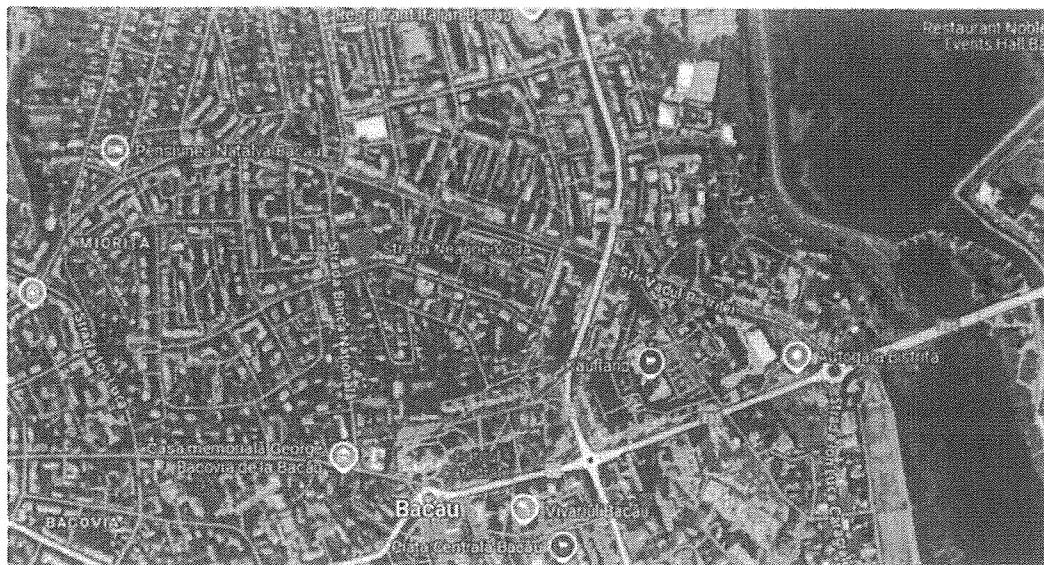
- Auto - Neagoe Voda, Slanicului;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

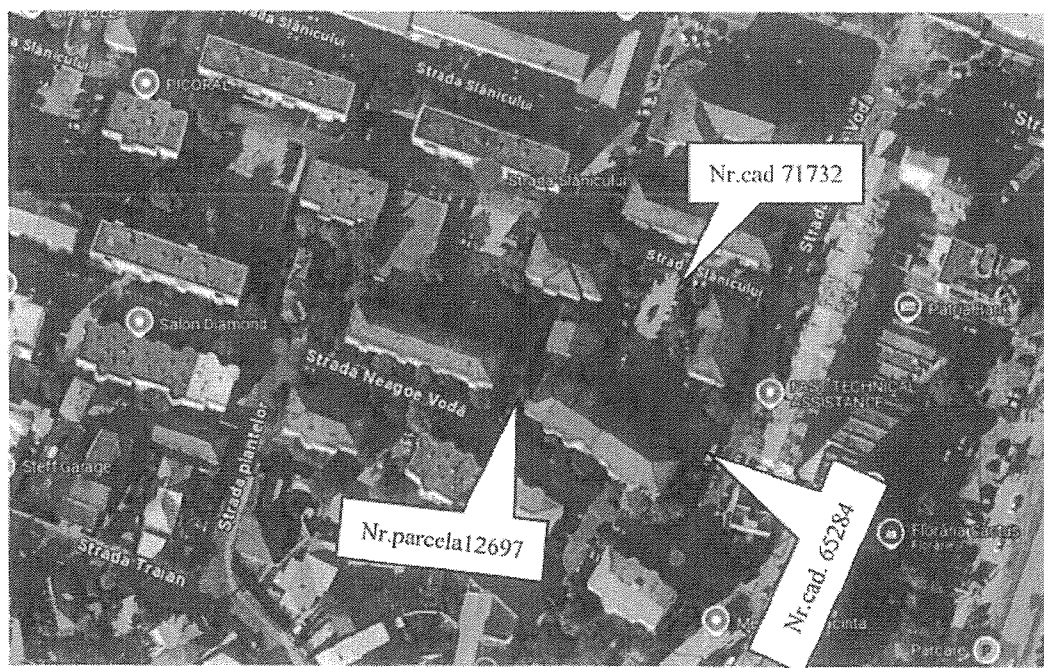
În zona se afla: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermarket-uri, instituții de cult, instituții de învățământ, sedii de băni.

Terenurile dispun 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



Sursa: <https://www.google.ro/maps>



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 și din tabelul centralizator pus la dispoziție de către beneficiar.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate ale proprietăților imobiliare, acestea fiind menționate în extrasele de carte funciară. 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 imobilelor

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

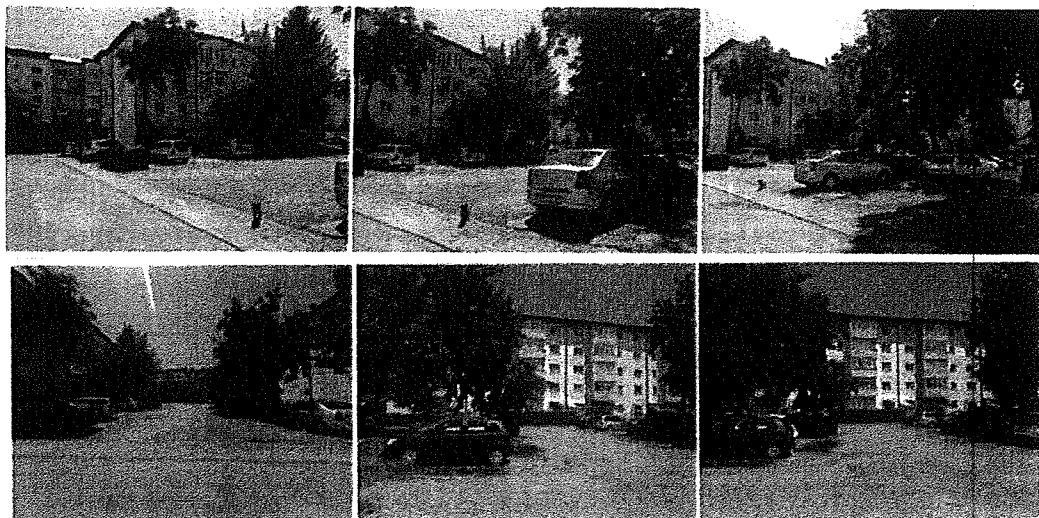
Termenul de amplasament se utilizează în scopul descrierii unei suprafețe de teren liber, delimitată fizic și amenajată astfel încât să fie pregătită pentru o anumită utilizare.

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.

Culoarul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică : „Amenajare parcuri în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda”, în municipiul Bacău este reprezentat de 3 parcele.

Terenurile sunt plane, amplasate între blocuri și dispun de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și sunt acoperite de vegetație.

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 altă 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 anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.
- **Dorința:** reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană (de exemplu: adăpost, hrană, 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 de despăgubire 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, redactate 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 scopul evaluării și legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău" înregistrat la Camera Notarilor Publici Bacău. Valoarea se estimează având în vedere zonarea și prevederile specifice fiecărei parcele afectată în parte.

Extras din Raportul mai sus menționat (paginile 15, 16, 17 din Studiul privind valorile terenurilor) se află în anexele raportului.

AMPLASAREA IMOBILELOR – TERENURI

În cazul de față, imobilele supuse evaluării, conform Studiului de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău se încadrează în categoria terenurilor situate în municipiului Bacău.

Parcelele se află situate în intravilan –zona A – str. Neagoe Voda și str. Slanicului și zona B – strada 22 Decembrie având categoria de folosință curți-construcții, astfel valoarea terenului este de 244 euro/mp pentru zona A și 117,00 euro/mp pentru zona B.

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

VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE ESTE DE
174.330 EURO echivalent cu 867.640 LEI
La un curs valutar de 1 euro=4,9771 lei

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de despăgubire pentru parcelele ce constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiție: „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda” 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. Astfel:

**VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE ESTE DE
174.330 EURO echivalent cu 867.640 LEI**

La un curs valutar de 1 euro=4,9771 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. Ploștinaru Anca-Diana

Membru titular ANEVAR

Specialist

Legitimatie nr. 10319



7. ANEXE

- Anexa 1A - LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată amplasate în UAT Bacău care constituie coridorul de expropriere necesar obiectivului de investiție „Amenajare parcare în locul bateriilor de garaje str. Slanicului - str. Logofat Tautu - str. Neagoe Voda , proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor pentru terenurile amplasate pe UAT Bacău

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

-Tabel centralizator privind proprietarii si 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, Cornișă 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, Fundatura 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, Lucretia Pătrășcanu, M. Kogălniceanu, Luminii, 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, Nufărului, Oituz, Păcii, Panselelor, Parcului, Pasajul Revoluției, Păun Pincio, Petru Rareș, Piața Gării, Pictor Ion Andreescu, Pictor Th. Aman, Pieșii, 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), Fundatura Partizanului, Plevnei, Trecătoarea Berarici, 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, Bicaz (de la pod către Chimiei), Bucium, Călugăreni, Chimiei până la intersecția cu str. Bicaz), 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), Oțelurilor, 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, Zefirului, Zimbrului.

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

Zona C:

Arcadie Șepilici, Bicaz (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 Lăpușneanu, 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-Onesti, 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 (in 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, Lîmpedea, 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, Românei, Rozelor, Salcânilor, Salciei, Scânteii, Șerbănești, Sînzienelor, Ștefan Zeletin, Serei, Siliștei, Silozului, Siretului, Slt. Adam, Sperantei, Spicului, Stejarului, Teiului, Th. Neculuță., Tineretului, Tisei, Toporași, Trecatoarea Gheraiești, Trecatoarea 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- Onesti), Magnoliilor (fosta Crinilor), Constantin Musat (fosta Stejarului), Poligonului (in cartierul Constantin Musat), Timpului (in cartierul CFR), Barajului, Comuna Buhoci, Soseaua Buhoci, Prelungirea Campului, Canalului, Drumul Bacăului-Luizi Calugara, Drumul Bacău- Sarata, Soseaua Filipești, General Nicolae Sova, Gresit, Trecatoarea 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 fancte	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 lăpararii, 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 piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Bacău

[illegible]