



*România*  
*Județul Bacău*  
*Consiliul Local al Municipiului Bacău*

**HOTĂRÂREA NR. 390 DIN 31.10.2024**

**privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 5, în suprafață de 20,00 m.p.**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.10.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea doamnei Ilie Rodica înregistrată cu nr. 139613/05.05.2022, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 19,90 m.p.;
- Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 al Comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți constituită în baza H.C.L. nr. 65 din 26.02.2021;
- Referatul nr. 196319 din 07.10.2024 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 5, în suprafață de 20,00 mp.;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 197864/16.10.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 197865/1/16.10.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 197865/2/16.10.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 418/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 388/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 495/29.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243, alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART. 1** Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 20,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 5, având CF nr.73385, nr. cadastral 73385, teren ocupat de o construcție-spațiu comercial, aflat în proprietatea doamnei ILIE RODICA.

**ART. 2 (1)** - Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 129 din 16.07.2024 elaborat de S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 20,00 m.p., situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 5, având CF nr.73385, nr. cadastral 73385, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

**ART. 3** (1) se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **7.100,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR- SC ADEVAL EXPERT SRL, ing. Popa Adrian.

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare.

(4) Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a prețului de vânzare a terenului.

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

**ART. 4** La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului încetează efectele contractului de concesiune/închiriere încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Direcția Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul public și Privat, vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

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

**ART.6** Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu și Direcția Juridică.

**ART. 7** Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu și Direcția Juridică.

**ART. 8** Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**ADRIAN MOCANU**



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

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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

**RAPORTUL de EVALUARE**  
**nr. 129 din 16.07.2024**

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 20,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr.5, având CF nr.73385, nr.cadastral 73385, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Bardașu Cristina



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**ADRIAN MOCANU**



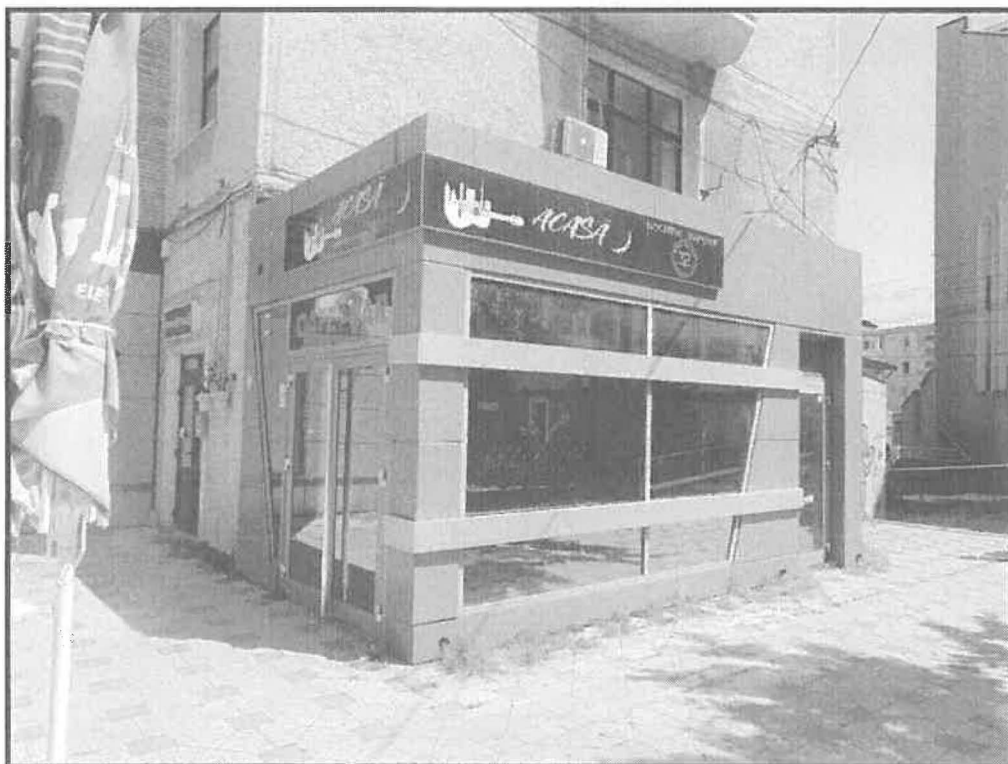
**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU**  
**NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**



## **S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.**

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

**ADV Nr. 129/ 16.07.2024**



# **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN  
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 5, JUD.  
BACAU**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT**

**DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU**

**ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU**



Către,  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 5, jud. Bacau, in suprafata de 20,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 55255/03.06.2024, avand nr. cadastral 73385. Teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Ilie Rodica, conform Contractului de concesiune nr.581965/10.12.2020.

Evaluarea s-a realizat la data de 17.06.2024 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 17.06.2024 + 15.07.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 17.06.2024. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 17.06.2024, respectiv: 1 EURO = 4,9768 RON.

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

#### **Rezultatul evaluarii**

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 17.06.2024 este :

**V<sub>teren</sub> – 20,00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5 = 35.340,00 lei, respectiv**

**V<sub>teren</sub> – 20.00 mp - Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5 = 7.100,00 euro (355,00 euro/mp)**

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

**Nota 2:** Valorile propuse sunt valabile astazi 17.06.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

**ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU**

**Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR**

**Administrator**



## CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

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

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

ADMINISTRATOR  
EVALUATOR AUTORIZAT  
Ing. Popa Adrian



**CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII****1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

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

**1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati**

În conformitate cu Contractul de prestari servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiului Bacau, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

**1.3. Scopul evaluarii**

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

**1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii**

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 5, in suprafata de 20,00 mp, avand nr. cadastral 73385 si CF 73385, conform extras de carte funciara nr. cerere 55255/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018.

La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 20,00 mp este concesionata de Municipiului Bacau catre D-na Ilie Rodica conform Contractului de concesiune nr.581965/10.12.2020.

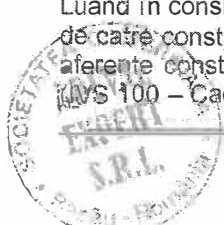
Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redata in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

**1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii**

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

**1.5. Tipul valorii**

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea proprietatii imobiliare mentionate anterior, de catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (AVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă),



la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea a fost estimată în moneda “Lei”.

#### 1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 17.06.2024. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9768 RON, valabil pentru data de 17.06.2024. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

#### 1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

#### 1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

➤ Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.581965/10.12.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55255/03.06.2024;
- Plan topografic a imobilului cu nr. cadastral 73385;

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

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară ([www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

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



**1.9. Ipoteze si ipoteze speciale**

Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

**1.9.1. Ipoteze:**

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; în urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 17.06.2024, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași conditii ca și la data inspectiei;

**1.9.2. Conditii limitative**

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;



- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

### 1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza planului topografic al imobilului cu nr. cad. 73385 pusă la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacău. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

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

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

### 1.11. Declarația conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

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

- 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 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

### 1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

### 2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Contractului de servicii nr. 156741/319/29.05.2024. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr.581965/10.12.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55255/03.06.2024;
- Plan topografic a imobilului cu nr. cadastral 73385;

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

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



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. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

### **2.3. Tipul proprietății; definirea pieții**

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona Pieței Revoluției. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construcțiile. Zona de delimitare a subiecției este zona mediana a mun. Bacău, respectiv zona strazilor Calea Marasesti-Mihai Viteazu-9 Mai.

### **2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare**

#### **2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE**

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 55255/03.06.2024, imobilul aparține Municipiului Bacău, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 55255/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteza de lucru ca acesta există și este în vigoare.

Totodată evaluatorului i-au fost puse la dispoziție, în copie, următoarele documente:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 581965/10.12.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55255/03.06.2024;
- Plan topografic a imobilului cu nr. cadastral 73385;

La data evaluării terenul este concesionat către D-na Ilie Rodica.

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

### **2.5. Informații despre zonă și amplasament**

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, zona Piața Revoluției. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Mihai Viteazu fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

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

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

#### **2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană**

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 73385, CF 73385, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 20,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Mihai Viteazu, nr. 5, jud. Bacău.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto –str. Mihai Viteazu;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

#### **Concluzie:**

**Zona de referință: zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.**



**Harta****2.7. Descrierea proprietății imobiliare**

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării, este compusă dintr-un lot de teren în suprafața de 20,00 mp, având nr. cadastral 73385, aflat în proprietatea Municipiului Bacău.

Lotul de teren se află în domeniul privat al Municipiului Bacău și are categoria de folosință curți-construcții, fiind amplasat în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 5, fiind ocupat în întregime de o construcție – extindere spațiu comercial aflat în proprietatea D-nei Ilie Rodica, conform extras de carte funciara nr. cerere 55255/03.06.2024. Proprietatea este amplasată în zona centrală a orașului, zona Pieței Revoluției, având acces din str. Mihai Viteazu prin intermediul aleelor din spatele blocului. Amplasamentul dispune de toate utilitățile, având următoarele vecinătăți:

- la nord: bloc locuint-trotuar;
- la sud: trotuar;
- la est: alee acces;
- la vest: trotuar.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 20,00 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are forma regulată, dreptunghiulară. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o construcție – extindere spațiu comercial. Accesul la proprietate se realizează direct din str. Mihai Viteazu.

**CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE****3.1 Analiza pieței imobiliare. Context general.**

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, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă. În general, proprietățile imobiliare nu se

cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, vanzarea este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale, cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere, si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii, sunt puțin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat, sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Analiza pietei este procesul de identificare și studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

### 3.2. Cererea solvabila

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

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

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibillii investitori fiind circumspecti. Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

### 3.3. Oferta competitiva

Oferta este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate disponibila pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit moment si anume loc indica raritatea relativa a acelui bun, care este un factor de baza al valorii. Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

La data întocmirii raportului de evaluare, oferta pentru terenuri intravilane rezidentiale depaseste cererea. Exista pe piata oferte de vanzare, dar cumparatorii sunt destul de circumspecti din cauza conditiilor existente actualmente pe piata, dominate de cresterea inflatiei si posibilitatile de finantare.

In tabelul de mai jos sunt prezentate terenuri intravilane categoria curti-constructii, situate in zona periferica, mediana si centrala a municipiului Bacau disponibile la vanzare, la data evaluarii.

| Nr. crt. | Locatie | Zona | Caracteristici | Pret oferta(euro/mp) | Tip tranzactie |
|----------|---------|------|----------------|----------------------|----------------|
|----------|---------|------|----------------|----------------------|----------------|

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 5, jud. Bacau

|     |                                                                                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                |        |                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|
| 1.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Soimului, jud. Bacau                          | ultracentrala   | Teren intravilan, S = 361,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la strada secundara                                                                                         | 415,51 | oferta de vanzare |
| 2.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Decebal, jud. Bacau                           | centrala        | Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 370,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, deschidere la strada secundara.                                                                      | 320,00 | oferta de vanzare |
| 3.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau                             | centrala        | Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 454,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                                                                                                      | 299,50 | oferta de vanzare |
| 4.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. IL Caragiale, jud. Bacau                      | median-centrala | Teren intravilan, categoria curti-constructii, S = 440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, racordat la apa si energie electrica, restul utilitatilor la limita proprietatii, acces la strada principala asfaltata. | 293,18 | oferta de vanzare |
| 5.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau                             | centrala        | Teren intravilan, S = 1.440,00mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, acces la drum principal.                                                                                         | 319,00 | oferta de vanzare |
| 6.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Trecatoarea 9 Mai, zona Precista), jud. Bacau | centrala        | Teren intravilan, S = 778,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, acces la strada asfaltata, constructii demolabile pe proprietate                                                                 | 250,00 | oferta de vanzare |
| 7.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Toamnei(cartier Cornisa), jud. Bacau          | median-centrala | Teren intravilan, S = 442,00 mp, liber la constructii, suprafata aprox. regulata, utilitati in zona, dublu acces.                                                                                                              | 340,00 | oferta de vanzare |
| 8.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Castanilor(zona Orizont), jud. Bacau          | median-centrala | Teren intravilan, S = 969,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona.                                                                                                                                | 250,00 | oferta de vanzare |
| 9.  | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau        | median-centrala | Teren intravilan, S = 335,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dublu acces.                                                                                                                   | 298,50 | oferta de vanzare |
| 10. | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Electricienilor(zona Republicii), jud. Bacau  | periferica      | Teren intravilan, S = 1555,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                                                                                                                                 | 100,00 | oferta de vanzare |
| 11. | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Aeroportului(zona Republicii), jud. Bacau     | periferica      | Teren intravilan, S = 769,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                                                                                                                                  | 91,00  | oferta de vanzare |
| 12. | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Letea(zona fostei fabrici Letea), jud. Bacau  | mediana         | Teren intravilan, S = 2150,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii, constructie demolabila pe amplasament.                                                                           | 200,00 | oferta de vanzare |
| 13. | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Avram Iancu(zona Garii), jud. Bacau           | mediana         | Teren intravilan, S = 470,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                                                                                                                                  | 213,00 | oferta de vanzare |
| 14. | Teren intravilan, mun. Bacau, (zona Garii), jud. Bacau                           | mediana         | Teren intravilan, S = 485,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                                                                                                                                  | 227,00 | oferta de vanzare |
| 15. | Teren intravilan, mun. Bacau, str. Traian Vuia(zona Mioritei), jud. Bacau        | mediana         | Teren intravilan, S = 570,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.                                                                                                                   | 254,00 | oferta de vanzare |



|     |                                                                                     |         |                                                                                                                    |        |                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|
| 16. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau                  | mediana | Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.       | 298,00 | oferta de vanzare |
| 17. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.Bucovinei(zona Garii), jud. Bacau                  | mediana | Teren intravilan, S = 332,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati la limita proprietatii.       | 298,00 | oferta de vanzare |
| 18. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau    | mediana | Teren intravilan, S = 760,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                      | 131,00 | oferta de vanzare |
| 19. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(zona Mioritei), jud. Bacau    | mediana | Teren intravilan, S = 3333,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona.                     | 287,00 | oferta de vanzare |
| 20. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.Buciumului(zona Mioritei), jud. Bacau              | mediana | Teren intravilan, S = 1300,00 mp, liber la constructii, suprafata regulata, utilitati in zona, dubla deschidere.   | 296,00 | oferta de vanzare |
| 21. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.22 Decembrie(zona Mioritei-Arena Mall), jud. Bacau | mediana | Teren intravilan, S = 1175,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona, dubla deschidere. | 298,00 | oferta de vanzare |
| 22. | Teren intravilan, mun.Bacau, str.Stefan cel Mare(zona Lidl-Arena Mall), jud. Bacau  | mediana | Teren intravilan, S = 4240,00 mp, liber la constructii, suprafata neregulata, utilitati in zona,                   | 210,00 | oferta de vanzare |

In urma analizei generale a ofertelor de vanzare prezentate anterior, evaluatorul a ajuns la urmatoarele concluzii:

- Piata imobiliara a terenurilor intravilane - categoria curti constructii, la nivelul municipiului Bacau este intr-o continua scadere, numarul ofertelor pentru asemenea tipuri de proprietati reducandu-se destul de mult. Acest lucru, are un impact si asupra preturilor/mp ofertate, acesta crescand semnificativ.
- Datorita dezvoltarilor imobiliare din ultima perioada, in zona median-centrala a municipiului Bacau, a scazut numarul de oferte cu amplasamente disponibile (terenuri libere). Drept dovada stau si cele doar cateva oferte identificate de evaluator pe piata.
- Se constata o dispunere pe piata, a unor oferte cu o perioada de expunere mai indelungata, netranzactionarea proprietatilor se datorandu-se atat cresterii preturilor, negocierilor in marje stricte, cat si lipsei de lichiditate a potentialilor cumparatori.

Punctual, referitor la terenurile analizate pentru evaluare, putem afirma urmatoarele:

- In zona periferica, respectiv, zona Republicii, pretul ofertat variaza intre 90 -100 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului.
- In zona mediana, respectiv, strazile Mioritei, zona Garii, zona Orizontul, str. Stefan cel Mare pretul ofertat variaza intre 200-300 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului;
- In zona centrala, respectiv str. Oituz, 9 Mai, Alexandru cel Bun, zona Banca Nationala, pretul ofertat variaza intre 300-350 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului;
- In zona ultracentrala a fost identificata o singura comparabila, pe str. Soimului, pretul ofertat fiind de 415,00 euro/mp.

Analizand mai in detaliu terenurile supuse evaluarii, se poate constata ca, in majoritatea cazurilor, pe acestea se afla amplasate spatii de prestari servicii, respectiv, cabinete medicale, spatii comerciale, sedii firma, etc, ceea ce face ca valoarea terenului sa creasca semnificativ, comparativ cu terenurile pe care se afla amplasate constructii cu specific rezidential, respectiv, anexa locuinta, extindere balcon, etc.

In concluzie, la stabilirea valorii finale, evaluatorul a luat in considerare toate aceste aspecte evidentiate in analiza de piata.



### 3.4. Echilibrul pietei. Previziuni

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul de preturi la ofertare să stagneze, pe fondul menținerii nivelului cererii. Astfel, evaluatorul estimează că pe termen mediu dezechilibrul pietei va inclina spre cumpărători, determinând caracterul pietei: „piața a cumpărătorilor”.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia, există o piață într-un relativ echilibru între cerere și ofertă. Punctul de echilibru al pietei este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

## CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1. Cea mai bună utilizare

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

„Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca „utilizarea probabila în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Industrială         | nu            | nu             | nu                 | nu                 |
| Comercială          | da            | da             | da                 | da                 |
| Rezidențială        | nu            | nu             | nu                 | nu                 |

Analizând datele de mai sus, ținând cont de cerințele celei mai bune utilizări, respectiv, utilizarea este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar, generând rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății este de spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

### 4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societății, respectiv:

- abordarea prin piață
  - metoda comparației directe;



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

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

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

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

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Soimului, zona centrală, în suprafața de 361,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități la limita proprietății, este la vânzare la data evaluării cu 415,51 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul [www.storia.ro](http://www.storia.ro).

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Decebal, zona Banca Națională, în suprafața de 370,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 320,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro).

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

**Cuantificarea ajustărilor:**

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cea mai mică ajustare.

Desfasurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



**CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**

**Reconcilierea valorilor**

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avându-se în vedere criteriile specifice, respectiv:

**Adecvarea**

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

**Precizia**

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

**Cantitatea și calitatea informațiilor**

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 17.06.2024, este de:

$V_{\text{teren}} - 20,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5} = 35.340,00 \text{ lei, respectiv}$   
 $V_{\text{teren}} - 20,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5} = 7.100,00 \text{ euro (355,00 euro/mp)}$

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 17.06.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Fechet Valentin – Evaluator autorizat ANEVAR



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



## EVALUARE TEREN - MUN.BACAU, STR.MIHAI VITEAZU, NR.5, JUD.BACAU, N.C. 73385, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

| Elemente de comparatie                     | Subiect - Teren intravilan                    | Comparabila 1                       | Comparabila 2                                            | Comparabila 3                                          |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Adresa                                     | Mun.Bacau, str.Mihai Viteazu, nr.5, jud.Bacau | Mun.Bacau, str.Soisului, jud. Bacau | Mun.Bacau, str.Decebal(zona Banca Nationala), jud. Bacau | Mun.Bacau, str. Frasinului(zona Piata Sud), jud. Bacau |
| Numar cadastral                            | 73385                                         |                                     |                                                          |                                                        |
| Provenienta informatii comparabile         |                                               | storia.ro                           | imobiliare.ro                                            | olx.ro                                                 |
| Pret ofertal (euro)                        |                                               | 150.000.00                          | 118.400.00                                               | 100.000.00                                             |
| Pret ofertal (euro/mp)                     |                                               | 415.51                              | 320.00                                                   | 298.51                                                 |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)   |                                               | oferta                              | oferta                                                   | oferta                                                 |
| Ajustare (%)                               |                                               | -10.00%                             | -10.00%                                                  | -10.00%                                                |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | -41.55                              | -32.00                                                   | -29.85                                                 |
| Pret ajustat (euro)                        |                                               | 373.96                              | 288.00                                                   | 268.66                                                 |
| Dreptul de proprietate transmis            | absolut                                       | absolut                             | absolut                                                  | absolut                                                |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Conditii de finantare                      | plata integrala                               | plata integrala                     | plata integrala                                          | plata integrala                                        |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Conditii de vanzare                        | de piata                                      | de piata                            | de piata                                                 | de piata                                               |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare | nu e cazul                                    | nu e cazul                          | nu e cazul                                               | nu e cazul                                             |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Conditii de piata                          | data evaluarii                                | valabil la data evaluarii           | valabil la data evaluarii                                | valabil la data evaluarii                              |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Pret ajustat (euro)                        |                                               | 373.96                              | 288.00                                                   | 268.66                                                 |
| Ajustari pentru:                           |                                               |                                     |                                                          |                                                        |
| Amplasament                                | Mun.Bacau, str.Mihai Viteazu, nr.5, jud.Bacau | similar                             | mai slab                                                 | mult mai slab                                          |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 10.00%                                                   | 15.00%                                                 |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 28.80                                                    | 40.30                                                  |
| Suprafata teren (mp)                       | 20.00                                         | 361.00                              | 370.00                                                   | 335.00                                                 |
| Ajustare                                   |                                               | -5.00%                              | -5.00%                                                   | -5.00%                                                 |
| Valoare ajustare                           |                                               | -18.70                              | -14.40                                                   | -13.43                                                 |
| Tip teren                                  | intravilan, CC                                | similar                             | similar                                                  | similar                                                |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 0.00                                                     | 0.00                                                   |
| Utilitati                                  | utilitati la limita proprietatii              | utilitati la limita proprietatii    | utilitati in zona                                        | utilitati in zona                                      |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 5.00%                                                    | 5.00%                                                  |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 14.40                                                    | 13.43                                                  |
| Forma terenului                            | regulata                                      | regulata                            | regulata                                                 | neregulata                                             |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 10.00%                                                 |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 0.00                                                     | 26.87                                                  |
| Acces si front stradal                     | acces facil                                   | similar                             | mai slab                                                 | mai slab                                               |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 5.00%                                                    | 5.00%                                                  |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 14.40                                                    | 13.43                                                  |
| Conform PUG                                | Conform PUG                                   | Conform PUG                         | Conform PUG                                              | Conform PUG                                            |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 0.00                                                     | 0.00                                                   |
| Alte informatii                            | nu este cazul                                 | nu este cazul                       | nu este cazul                                            | nu este cazul                                          |
| Ajustare (%)                               |                                               | 0.00%                               | 0.00%                                                    | 0.00%                                                  |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                               | 0.00                                | 0.00                                                     | 0.00                                                   |
| TOTAL AJUSTARI                             |                                               | -18.70                              | 43.20                                                    | 80.60                                                  |
| Ajustare totala neta                       |                                               | -18.70                              | 43.20                                                    | 80.60                                                  |
| Ajustare totala bruta                      |                                               | 18.70                               | 72.00                                                    | 107.46                                                 |
| Numar ajustari                             |                                               | 1                                   | 4                                                        | 5                                                      |
| A.T.B. / pret de vanzare/oferta            |                                               | 0.045                               | 0.225                                                    | 0.360                                                  |
| PRET AJUSTAT                               |                                               | 365.26                              | 331.20                                                   | 349.26                                                 |
| Valoare teren (euro/mp)_rotunjit           |                                               |                                     | 355.00                                                   | euro/mp                                                |
| VALOARE TEREN N.C. 73385, S = 20 MP        |                                               |                                     | 35,340.00 lei                                            | 7,100.00 €                                             |



*România*  
*Județul Bacău*  
*Consiliul Local al Municipiului Bacău*

**HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018**

**privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău**

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

Având în vedere :

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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



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

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

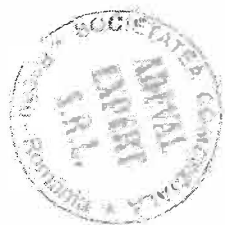
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**ȘOVA-CĂTULEAUR**



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

N.●P., I.D./T.O./Ex. I/Ds.1-A-2





|      |   |                   |                                                                       |      |   |                                          |
|------|---|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|---|------------------------------------------|
| 1909 | 0 | Teren concesionat | S=27,5mp, str. Victor Babeș,<br>nr.27-29<br>destinația:garaj          | 2000 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1910 | 0 | Teren concesionat | S=23,13mp, str. Carpați, nr.10<br>destinația:garaj, 22                | 1999 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1911 | 0 | Teren concesionat | S=5,59mp, str. Mioriței, nr.11, sc.B, ap.4<br>destinația:ext.locuință | 2007 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1912 | 0 | Teren concesionat | S=12,86mp, str. Mărășești, nr.<br>102<br>destinația:ext.cab.medical   | 2002 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1913 | 0 | Teren concesionat | S=16,2mp, str. Carpați, nr.11<br>destinația:ext.sediu                 | 2006 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1914 | 0 | Teren concesionat | S=15,94mp, str. L.Tăutu, nr.5A<br>destinația:cotă ind.locuință        | 2006 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1915 | 0 | Teren concesionat | S=27,5mp, str. Prel. Bradului,<br>nr.127<br>destinația:garaj          | 2001 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1916 | 0 | Teren concesionat | S=29,1mp, B-dul Al. cel Bun, nr.5<br>destinația:ext.cab.medical       | 2001 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1917 | 0 | Teren concesionat | S=28,44mp, str. Milcov, nr.7-9<br>destinația:garaj                    | 1999 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1918 | 0 | Teren concesionat | S=28,44mp, str. Milcov, nr.7-9<br>destinația:garaj                    | 1999 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1919 | 0 | Teren concesionat | S=300mp, str. Câmpului<br>destinația:locuință                         | 1997 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1920 | 0 | Teren concesionat | S=11mp, str. Mihai Viteazu,<br>nr.5<br>destinația:ext.sp.grupuri      | 2001 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1921 | 0 | Teren concesionat | S=19,9mp, str. Mihai Viteazu,<br>nr.5<br>destinația:ext.sp.alin.pub.  | 2007 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1922 | 0 | Teren concesionat | S=48,71mp, str. Letea, nr.1<br>destinația:ext.cab.medical             | 2006 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1923 | 0 | Teren concesionat | S=17,3mp, str. Războieni, nr.8<br>destinația:ext.sediu+acces          | 1999 | 1 | Domeniul privat al<br>municipiului Bacău |
| 1924 |   |                   | S=7,15mp, str. Ștefan cel Mare, nr.8                                  |      | 1 | Domeniul privat al                       |



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6. Bacău. 600017



NR. 581965 DIN 10.12.2020

## CONTRACT DE CONCESIONARE

### I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU – PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

**D-NA ILIE RODICA**, domiciliata in Judetul Bacau, Comuna Faraoani, Sat Faraoani, nr. 1193, identificata cu C.I., seria Z.C., nr. 350100, C.N.P. 2590106040051, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 ÷ 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si **Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 250 din 27.11.2020**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 1** – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIHAI VITEAZU, NR. 5**, avand suprafata de **19,90 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA ALIMENTATIE PUBLICA REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, S.C. REBOST-ART S.R.L. IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 332/21.07.2008 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE AUTENTIFICAT SUB NR. 888/30.09.2020 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RIGLEA ADRIAN.**

**Art. 2** – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesionare nr. **56569 din 10.12.2007**, asa cum a fost modificat prin Actul Aditional nr. **69520/08.12.2014**, incheiat intre Municipiul Bacau si **D-NII IRIMIA CARMEN-ILONA SI IRIMIA TRAIAN.**

**Art. 3** – In derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur – terenul concesionat;
- b) bunuri proprii – bunurile de inventar.

### III. TERMENUL CONTRACTULUI

**Art. 4** – Durata concesiunii este **12 (doisprezece) ani**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **10.12.2020**. Contractul de concesionare inceteaza de drept la data de **10.12.2032**, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Partile pot prelungi contractul de concesionare cu o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala.

In masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesionare, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.



e-mail: [contactprimarie@primariabacau.ro](mailto:contactprimarie@primariabacau.ro)

• Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

#### **IV. PRETUL CONCESIUNII**

**Art. 5** – Redevanta concesiunii este de **1.749,69 (unamiesaptesulepatruzeci-sinoua+52) lei RON**an, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. **56569/10.12.2007**, asa cum a fost modificat prin Actul Aditional nr. **69520/08.12.2014**, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **D-NII IRIMIA CARMEN-ILONA SI IRIMIA TRAIAN**.

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

**Art. 7** – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **10.03.2021**), garantia de concesiune in valoare de **1.749,69 lei RON**, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

**Art. 8** Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2020** este indexata.

#### **V. MODALITATEA DE PLATA**

**Art. 9** – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului, nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

**Art. 10** – Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

**Art. 11** – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din quantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

**Art. 12** - Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

**Art. 13** - Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

#### **VI. DREPTURILE PARTILOR**

##### **A. DREPTURILE CONCESIONARULUI**

**Art. 14** – Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

**Art. 15** - Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu terti pentru asigurarea si valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

##### **B. DREPTURILE CONCEDENTULUI**

**Art. 16** – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului,

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare – cumparare cu privire la aceste bunuri.

In termen de 12(doisprezece) luni, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.

Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, cu o notificare prealabila de 30 zile.

## **VII. OBLIGATIILE PARTILOR**

### **A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI**

**Art. 17** - Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

**Art. 18.1.** - Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

**Art. 18.2.** - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

**Art. 18.3.** - Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesionare.

**Art. 18.4.** - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

**Art. 18.5.** - La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

**Art. 18.6.** - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

**Art. 18.7.** - La incetarea contractului de concesionare din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.

**Art. 18.8.** - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

### **B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI**

**Art. 19** - Concedentul este obligat sa nu ii tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesionare.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesionare, in afara cazurilor prevazute expres de lege.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

## **VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art. 20** - Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

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

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie



tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

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

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;

#### **IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR**

**Art. 21** - Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului.

#### **X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

**Art. 22** - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

**Art. 23** - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

#### **XI. LITIGII**

**Art. 24** - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

**Art. 25** - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare clauze compromisorii.

#### **XII. ALTE CLAUZE**

**Art. 26** - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

#### **XIII. DISPOZITII FINALE**

**Art. 27** - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

**Art. 28** - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act additional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

**Art. 29** - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

**Art. 30** - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

**Art. 31** - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. MIHAI VITEAZU NR. 5, cu suprafata de 19,90 m.p., s-a incheiat astazi 10.12.2020 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL BACAU



LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,

ILIE RODICA

*Sandu*

DIRECTIA ECONOMICA  
DIRECTOR EX. ec. TIBERIU CIOBANU  
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE  
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT LEGALITATEA,  
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI  
INTOCMIT, JONICA MIRELA



ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
MUNICIPIUL BACAU  
NR. 581967 DIN 10.12. 2020

### PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 10.12. 2020, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;

2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;

3. Grecu Bogdan, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Activitate Comerciala si Protectia Mediului, si in baza Dispozitiei nr. 2333/25.11.2020 a Primarului Municipiului Bacau,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 19,90 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. MIHAEL VITEAZU, NR. 5, conform planului de situatie parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire, catre S.C. DELTA-NA ILIE ROBITA

in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 581965 din 10.12.2020.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

pentru Primarul Municipiului  
BACAU,

ARHITECT-SEF,  
Ana Diana Mihaela Marin



AM PRELUAT,

Sander

COMISIA : 1.

2.

3.





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73385 Bacău

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 55255 |
| Ziua       | 03    |
| Luna       | 06    |
| Anul       | 2024  |

Cod verificare  
100168963727



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:40455  
Nr. cadastral vechi:14497

Adresa: Loc. Bacau, Str MIHAI VITEAZU, Nr. 5, Jud. Bacau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                  |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| A1      | 73385                        | 20              | Constructia C1 inscrisa in CF 73385-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       |                                                                                                                                                                                 | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>680 / 10/01/2008</b>                                                                     |                                                                                                                                                                                 |           |
| Adresa nr. 56939, din 12/12/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;                       |                                                                                                                                                                                 |           |
| B1                                                                                          | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL BACAU</b> , domeniul privat<br><i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 40455)</i> | A1        |
| <b>13808 / 22/02/2016</b>                                                                   |                                                                                                                                                                                 |           |
| Act Administrativ nr. plan de amplasament si delimitare, din 22/02/2016 emis de OCPI BACAU; |                                                                                                                                                                                 |           |
| B2                                                                                          | se noteaza repositionarea imobilului                                                                                                                                            | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                              |                                                                                                                                                            | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>25467 / 09/04/2021</b>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. contract de concesiune 581965, din 10/12/2020 emis de Riclea Adrian; Act Administrativ nr. proces verbal de predare-primire 581967, din 10/12/2020 emis de Riclea Adrian; |                                                                                                                                                            |           |
| C3                                                                                                                                                                                              | se noteaza drept de folosinta (concesiune) pentru o perioada de 12 ani incepand cu data de 10.12.2020. până la data de 10.12.2032<br>1) <b>ILIE RODICA</b> | A1        |



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

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

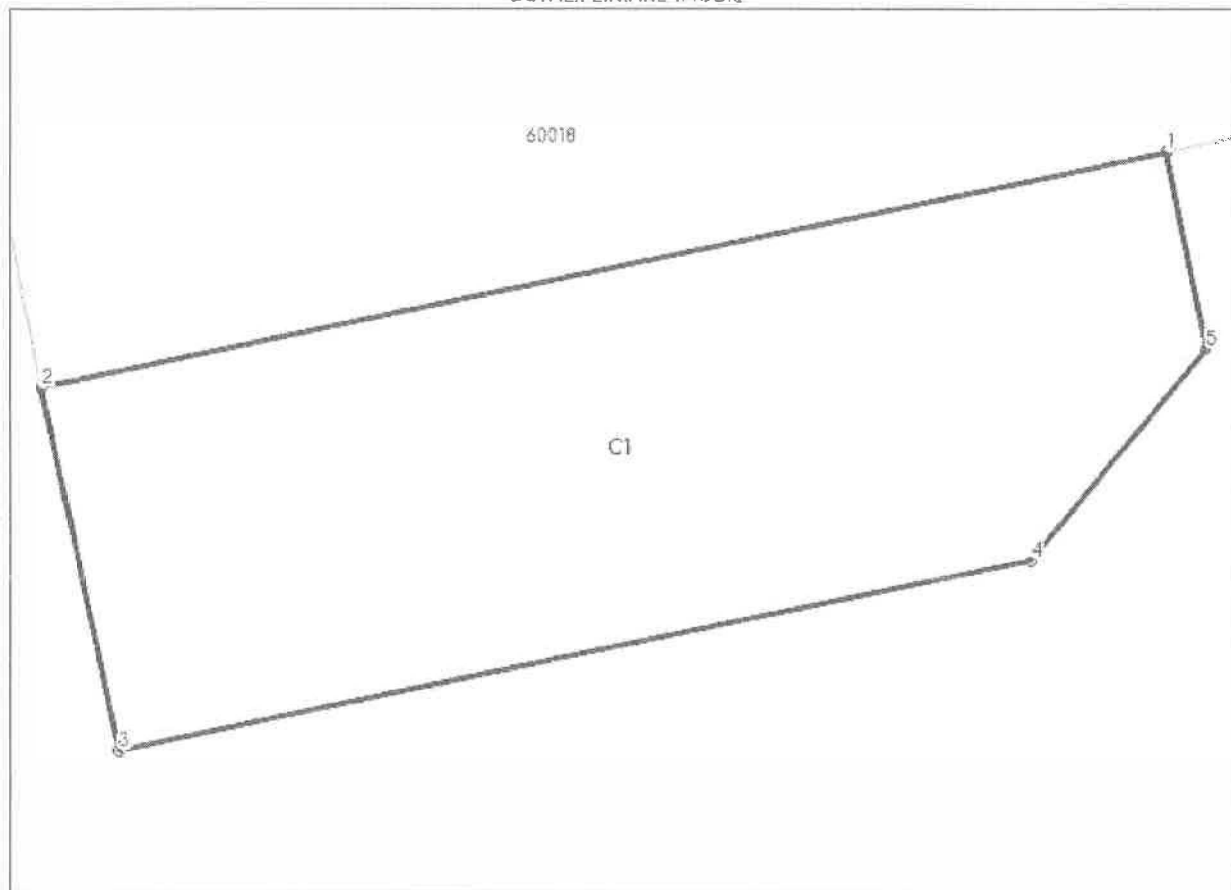
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 73385        | 20              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 20             | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 8.0                 |
| 2             | 3             | 2.6                 |
| 3             | 4             | 6.5                 |
| 4             | 5             | 1.916               |
| 5             | 1             | 1.4                 |

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

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



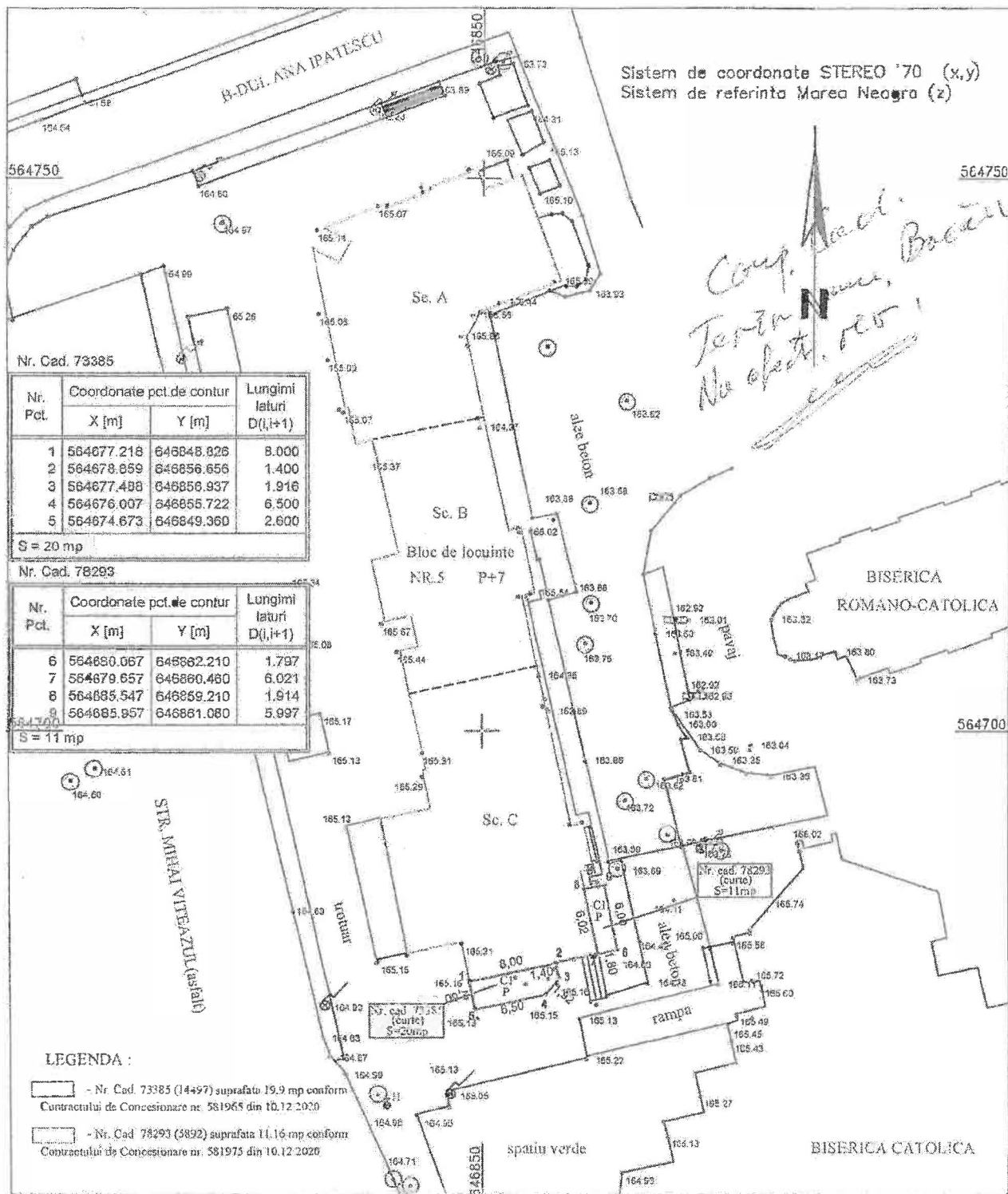
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:46





|                                                                                     |                                                                                  |                                                     |                                                                                                                             |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | <b>S.C. SEGMENT CAD S.R.L.</b><br>Seria RO-B-J nr. 1717<br>SEMNATURA ELECTRONICA | Autorizat: Viorel Chiscop<br>Seria RO-BC-F nr. 0092 | Denumire: Plan de situatie<br>Amplasament: mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5, Judetul. Bacau<br>Beneficiar: Ilie Rodica | Proiect nr.:<br>Din: 04.2022 |
|                                                                                     | PLAN TOPOGRAFIC                                                                  | Format: A4                                          | Faza:<br>Plansa: A1                                                                                                         |                              |

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara 1:5000



Zona studiata

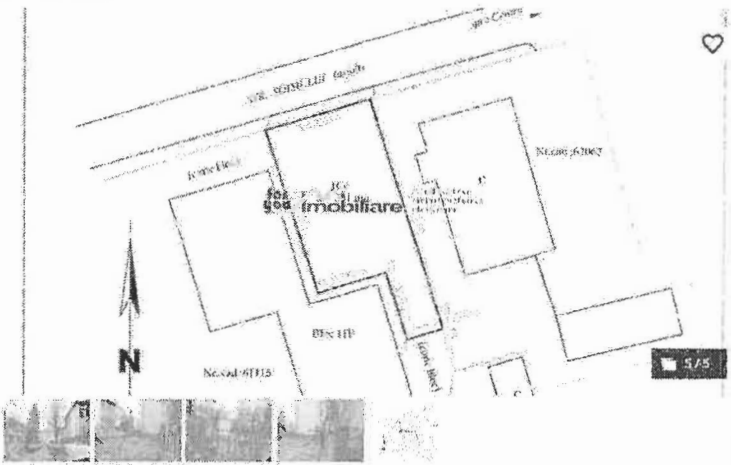
Nomenclatura : L - 35 - 54 - B - d - 1 - II

|  |                                                                                          |  |                                                                                              |                                                                                                                                |                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | S.C. SEGMENT CAD S.R.L.<br>Seria RO-B-J nr. 1717<br><small>SEMINTURA ELECTRONICA</small> |  | Autorizat: Viorel Chiscop<br>Seria RO-BC-F nr. 0092                                          | Denumire: Plan de situatie<br>Amplasament: mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 5,<br>judetul, Bacau<br>Beneficiar: Ilie Rodica | Proiect nr.:<br>Din: 04.2022 |
|  | Sef proiect: Viorel Chiscop<br>Desena: Andrei Ramon<br>Verificat: Chiscop Viorel         |  | CERTIFICAT DE AUTORIZARE<br>S.C. SEGMENT CAD S.R.L.<br>Seria RO-B-J Nr. 1717<br>Data 04.2022 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA<br>A4                                                                                                | Faza:<br>Plansa: A1          |

## COMPARABILE UTILIZATE

storia Devânzare De închinat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anunț

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp



**TEREN ULTRACENTRAL 361 mp**  
150 000 €

Propune un preț

Severin Iuliana  
Agenție  
0755 533 743

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

Raportează

storia Devânzare De închinat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anunț

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Bacău > Bacău > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp



**TEREN ULTRACENTRAL 361 mp**  
150 000 €

Propune un preț

Severin Iuliana  
Agenție  
0755 533 743

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

Raportează



**storia**

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Compact ▾ Creditare

[Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[Imobiliare](#) FOR YOU DEVELOPMENT

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Bacau > Bacău > Centru > TEREN ULTRACENTRAL 361 mp

**Severin Iuliana**  
Agent  
0755 533 748

**TEREN ULTRACENTRAL 361 mp**

**150 000 €**

**Propune un preț**

**Am nevoie de mai multe informații**

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

11/04/2023

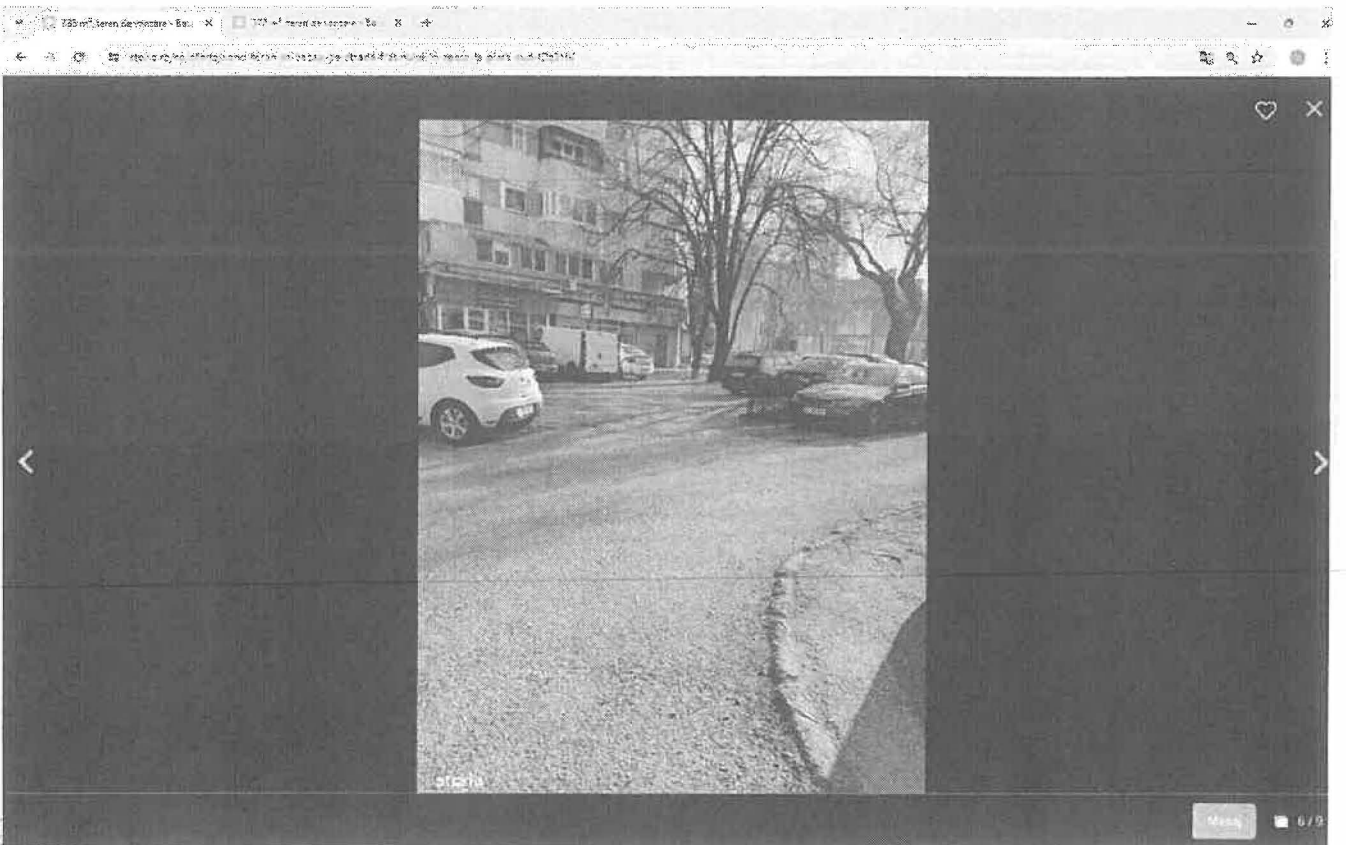
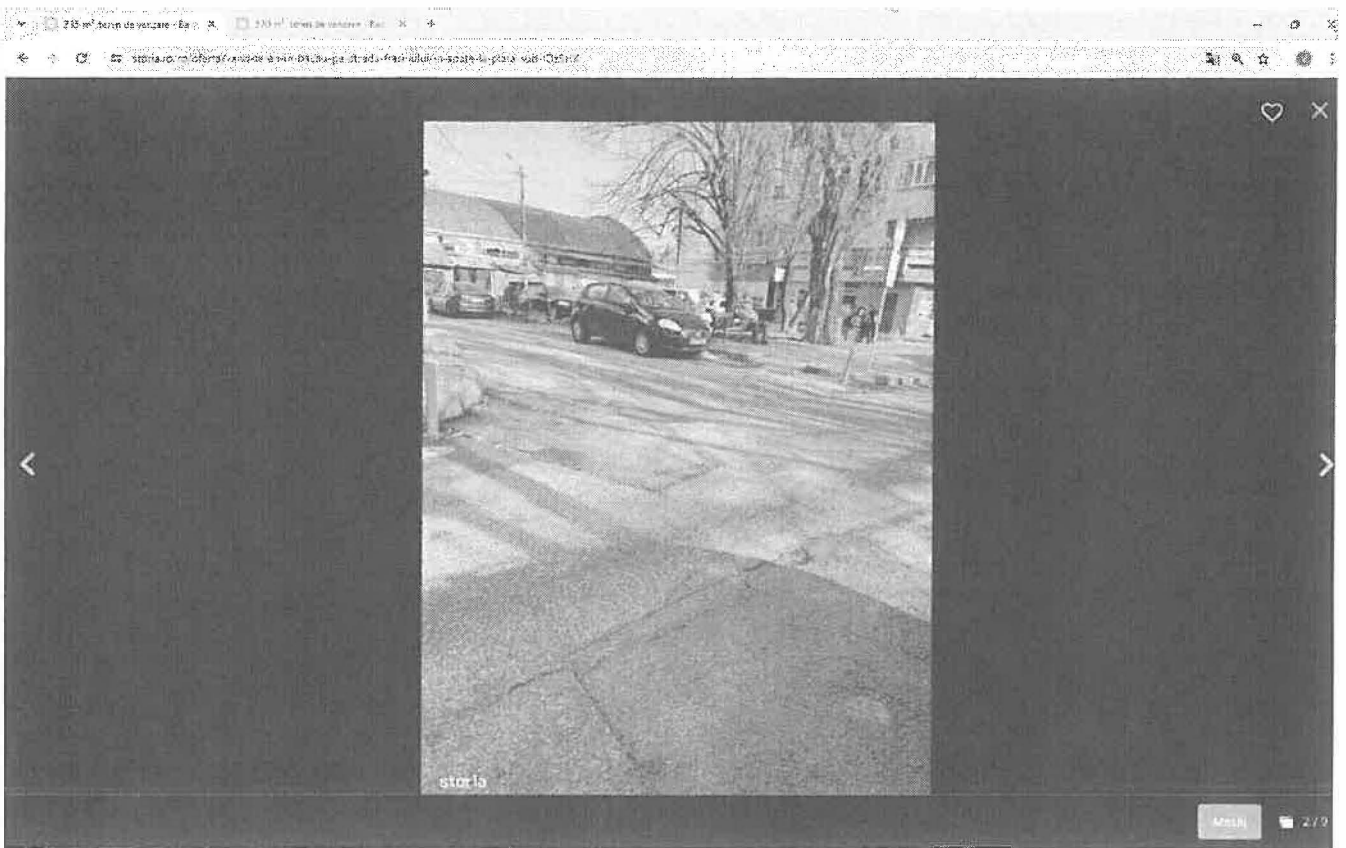
Achiziționăm terenul pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial în zonă centrală.

**Cerșim**

Teren în zona centrală

[illegible]

## COMPARABILE UTILIZATE



**Vend teren in Bacau pe strada Frasinului { in spate la piata sud }**

**100 000 €**  
299 €/m²  
[Preputare în preț](#)

|                                          |                                     |                                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Rata estimată:<br><b>2.466 RON /lună</b> | Anuitat:<br><b>74.250 RON (15%)</b> | Perioada împrumutului:<br><b>30 ani</b> |
|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|

Folosește calculatorul de credite

**Prezentare generală**

- Suprafață utilă: **335 m²**
- Locație: **urbana**
- Vizionare la distanță: [Click aici pentru vizionare](#)
- Tip teren: **de construit**
- Dimensiuni: [Click aici pentru dimensiuni](#)
- Tip vânzător: **agenție**

**Descriere**

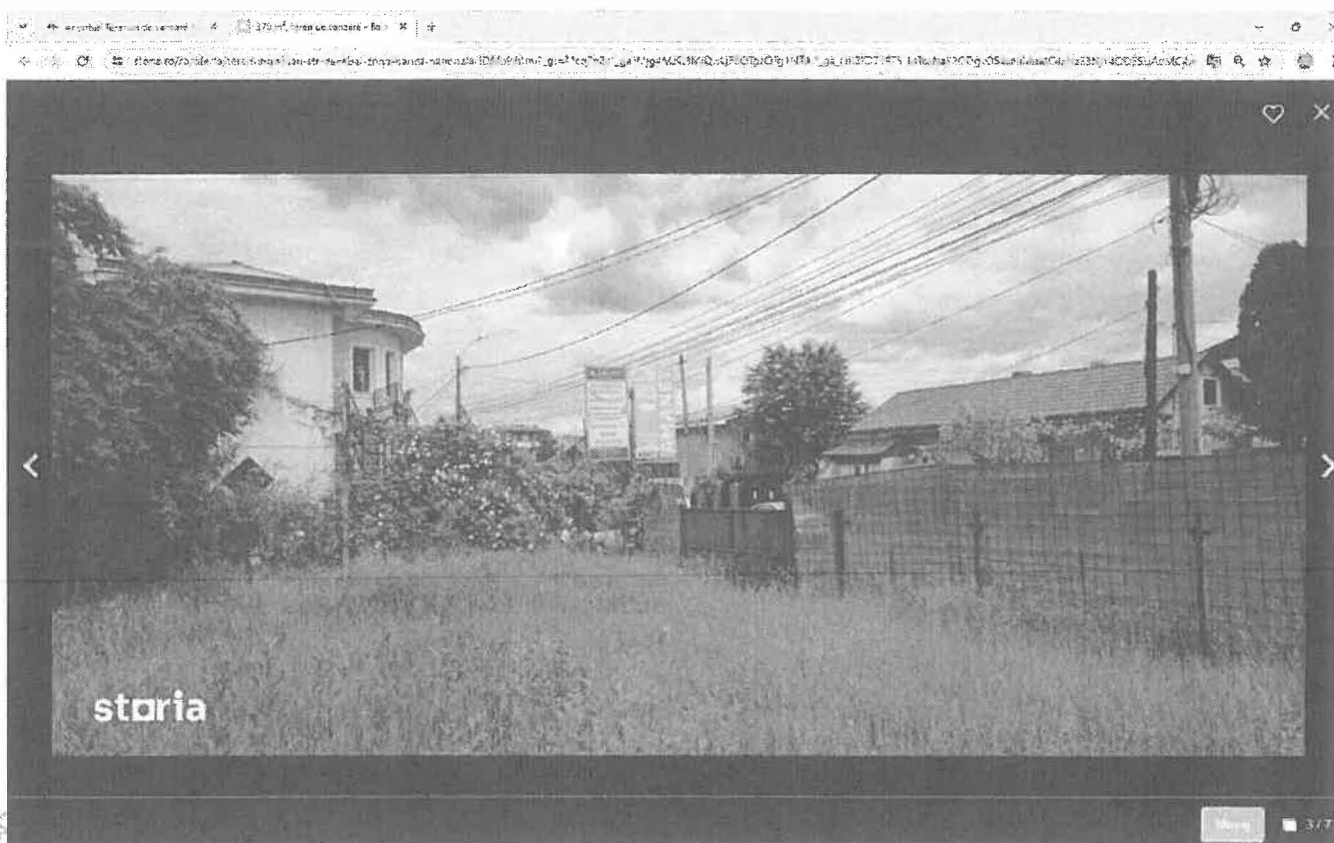
CRISTI IMOB BACĂU Vă oferă în exclusivitate spre vânzare un teren într-avânt, situat în BACĂU pe strada Frasinului { în spate la piața SUD } în suprafața totală de 335 mp cu deschidere spre ambele străzi.

Terenul este prezahit atât pentru construirea unui de locuințe.

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)



[illegible]

**Anunțuri Terenuri de vânzare**

## Teren de construcție - București

Liviu & Cristian S.R.L.

---

### Prezentare generală

|                        |                    |               |              |
|------------------------|--------------------|---------------|--------------|
| Suprafața utilă:       | 570 m <sup>2</sup> | Tip teren:    | de construit |
| Locație:               | urbană             | Dimensiuni:   | destinată    |
| Vizionare la distanță: | EVA PROIECTE       | Tip vânzător: | agenție      |

---

### Descriere

Teren intravilan ideal construire locuințe situat în Bucac pe strada Decobal în suprafața de 370 mp. Preț 320 euro/mp negociabil total = 112 400euro

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

**Notifică-mă despre anunțul similar**

---

### Particularități

- Medii: electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
- Tip acces: asfaltat

KIWI K FINANCE  
Bucuresti Romania

Vei accesa la parte 130 de rate te pototeca într-un r'gaurcel

AM NEVOIE SA INSPURUT      1333 lei

VOL RETURNA RAPIDRUTUL MI      860 lei

**7.24** lei  
Rata lunara

**APLICA ACUM**

*R&G Imobiliară*

## FOTO PROPRIETATE EVALUATA

