



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

**HOTĂRÂREA NR. 391 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-extindere sediu firmă, situat în municipiul Bacău, Str. Energiei, Nr. 35, sc. D, în suprafață de 6,00 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 domnului Higiu Neculai, înregistrată cu nr. 191739 din 20.10.2022 la Primăria Municipiului Bacău, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere sediu firmă, situat în municipiul Bacău, Str. Energiei, Nr. 35, sc. D, în suprafață de 6,00 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. 194588 din 08.10.2024 înaintat de către Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, 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-extindere sediu firmă, situat în municipiul Bacău, Str. Energiei, Nr.35, sc. D, în suprafață de 6,00 m.p.;
  - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.198838/18.10.2024;
  - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.198839/1/18.10.2024;
  - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.198839/2/18.10.2024;
  - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 419/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 389/30.10.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 496/29.10.2024 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,

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**ART. 1** Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 6,00 m.p., situat în municipiul Bacău, Str. Energiei, Nr. 35, sc. D, având CF nr. 89200, nr. cadastral 89200, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere sediu firmă, aflat în proprietatea S.C. FLOAREA DE COLȚ S.R.L.

**ART. 2 (1)** Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 99 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 6,00 m.p., situat în Municipiul Bacău, Str. Energiei nr. 35, sc. D, având CF nr. 89200, nr. cadastral 89200, 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 **1.200 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 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 the name Nicolae – Ovidiu Popovici.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru.

**RAPORTUL de EVALUARE**  
**nr. 99 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 6 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Energiei nr. 35, sc.D, având CF nr. 89200, nr. cadastral 89200, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Bardașu Cristina**



**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**ADRIAN MOCANU**



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



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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA, NR. 0649  
str. Foai Andrei Muresanu nr 7 Ploiesti 600605 tel 0726730870 / 0145558047  
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com J4/1732/2017  
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

---

**ADV Nr. 99/16.07.2024**



# **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN  
MUNICIPIUL BACAU, STR. ENERGIEI, NR. 35, SC. D, PARTER,  
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. Energiei, nr. 35, sc. D, jud. Bacau, in suprafata de 6,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55245/03.06.2024, avand nr. cadastral 89200. Mentionam ca terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre S.C. FLOAREA DE COLT S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 39028/14.12.1999.

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 si 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> – 6,00 mp - Bacau, str. Energiei, nr. 35, sc. D = 5.970 lei, respectiv**  
**V<sub>teren</sub> – 6,00 mp - Bacau, str. Energiei, nr. 35, sc. D = 1.200 euro (200,00 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. Adrian Popa 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

**ADMINISTRATOR**  
**EVALUATOR AUTORIZAT**  
**Ing. Popa Adrian**



**CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI 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-asociatiei>). 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. Avand in vedere Statutul ANEVAR si 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. Energiei, nr. 35, sc. D, in suprafata de 6,00 mp, avand nr. cadastral 89200 si CF 89200, conform extrasului de carte funciara nr. cerere 55245/03.06.2024. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL nr. 157/27.04.2018. La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 6,00 mp este concesionat catre S.C. FLOAREA DE COLT S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 39028/14.12.1999.

Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redată 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**

Luand 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 (IVS 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 fotografii 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. 39028/14.12.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55245/03.06.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului;

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, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 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 și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții 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 și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;



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

#### 1.9.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectiile și estimările 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 documentației cadastrale nr. 89200 pusă la dispoziție de către Beneficiar;
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este concesionat către S.C. FLOAREA DE COLT S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 39028/14.12.1999;
- 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 constructibil, 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. Declararea 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 – Abordări și 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 cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.



- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra 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. Energiei, nr. 35, sc. D, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 39028/14.12.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55245/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor.

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

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

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat in zona median-centrala a orasului, zona A, pe str. Energiei, nr. 35, sc. D. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de median-centrala a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona median-centrala a mun. Bacau, respectiv in imediata vecinatate a Intersecției str. Moritei cu str. Energiei.



**2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare****2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE**

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Fisa corpului de proprietate, imobilul apartine Municipiului Bacau.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actul de proprietate al proprietatii imobiliare, acesta fiind mentionat in Extrasul de C.F. pentru informare nr. 55245/03.06.2024, prin care este intabulat dreptul de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea domeniului privat al Municipiul Bacau. Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Contract de concesiune nr. 39028/14.12.1999;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 55245/03.06.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului;

La data evaluarii terenul este concesionat catre S.C. FLOAREA DE COLT S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 39028/14.12.1999.

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

**2.5. Informații despre zonă si amplasament**

Terenul supus evaluării este amplasat în zona median-centrala a orasului, in imediata vecinatate a intersectiei str. Mioritei cu str. Energiei. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o singura banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens, str. Energiei, fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

**2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante****2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana**

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 89200, C.F. 89200, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 6,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Energiei, nr. 35, sc. D, jud. Bacau.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si partial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri ridicate.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Mioritei, Nordului;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

**Concluzie:**

**Zona de referinta: zona A. Amplasare foarte buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.**



**Harta****2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 6,00 mp, aferent nr. cadastral 89200, aflata in proprietatea Municipiului Bacau. Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 55245/03.06.2024 suprafata totala a terenului este de 6,00 mp, fiind un teren concesionat catre S.C. FLOAREA DE COLT S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 39028/14.12.1999.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau avand categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, pe str. Energiei, nr. 35, sc. D, pe care se afla o extindere a unui apartament situat la parterul unui bloc cu regimul de inaltime P+4E, transformat in spatiu comercial. Proprietatea este amplasata in zona median-centrala a orasului, pe str. Energiei, in imediata vecinatate a intersectiei str. Mioritei cu str. Energiei, avand acces direct in Energiei.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. Energiei;
- la sud: bloc de locuinte;
- la est: Teren Consiliul Local;
- la vest: Teren Consiliul Local.

Terenul intravilan este plan, cu forma regulata, avand un grad de organizare satisfactor, accesul la proprietate realizandu-se direct din str. Energiei. Terenul dispune de toate utilitatile. Pe teren se afla o extindere a unui apartament situat la parterul unui bloc cu regimul de inaltime P+4E, transformat in spatiu comercial.

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

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca. In general, proprietatile 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 putin 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 si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati. O constructie existenta sau propusa pentru o anumita utilizare poate fi analizata in functie de criteriile fezabilitatii financiare si productivitatii maxime numai dupa ce s-a demonstrat ca exista o conformare corespunzatoare pe piata pentru existenta acelei utilizari. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura dependenta de pozitia sa competitiva pe piata 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 creata de utilitate si este afectata de raritate. Cererea mai este influentata de dorinta si de fortele care creeaza si stimuleaza dorinta. Deși atractia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitata, dorinta este restrictiionata de puterea efectiva de cumparare.

De exemplu, imposibilitatea de a cumpara bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliara pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare si / sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata imobiliara specifica, intr-un anumit interval de timp. Cererea, privita calitativ si cantitativ, este influentata si de oferta specifica, influentand semnificativ preturile de tranzactionare. Cererea solvabila este reprezentata in acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiara de a achizitiona acest tip de proprietate cu plata integrala, fie prin intermediul accesarii unor credite imobiliare.

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibili investitori fiind circumspecti. 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 intocmirii 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. ENERGIILOR, NR. 36, SC. I, PATER, JUDE. 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     | wperiferica     | 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-centrila 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 Energiei, pretul ofertat variaza intre 300-350 euro/mp, in functie de suprafata de teren disponibila, utilitati, cale de acces, forma terenului;
- In zona ultracentrila a fost identificata o singura comparabila, pe str. Soimului, pretul ofertat fiind de 415,00 euro/mp.

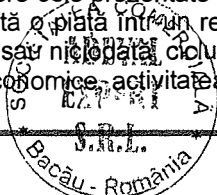
Analizand mai in detaliu terenurile supuse evaluarii, se poate constata ca, in majoritatea cazurilor, pe acestea se afla amplasate spatii de prestari servicii, respectiv, cabinete medicale, spatii comerciale, sedii firma, etc, ceea ce face ca valoarea terenului sa creasca semnificativ, comparativ cu 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 asteptat ca nivelul de preturi la ofertare sa stagneze, pe fondul mentinerii nivelului cererii. Astfel, evaluatorul estimeaza ca pe termen mediu dezechilibrul pietei va inclina spre cumparatori, determinand caracterul pietei: „piata a cumparatorilor”.

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 in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism- zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii 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 analizata | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productiva |
| Industrială         | nu            | nu             | nu                 | nu                 |
| Comercială          | da            | da             | da                 | da                 |
| Rezidentială        | da            | da             | da                 | nu                 |

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este cea comerciala de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

**4.2. Modul de abordare a valorii**

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea prin piata
  - metoda comparatiei directe;

**4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare****Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei**

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



**COMPARABILA 1:** Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau, in suprafata de 675,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 194,07 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul [www.vora.ro](http://www.vora.ro).

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Erou Costel Marius Hasan, jud. Bacau, in suprafata de 635,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 198,27 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro).

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Bc. Nationala, jud. Bacau, in suprafata de 575,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 208,33 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul [www.terenuribacau.ro](http://www.terenuribacau.ro)

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-a facut o ajustare pozitiva pe comparabila 1 de 5% aceasta fiind amplasata inferior fata de subiect si o ajustare negativa pe comparabila 3 de 5% aceasta fiind amplasata superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive pe toate comparabilele respectiv de 5%.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta au cea mai mica ajustare.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.



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

## EVALUARE TEREN - BACAU, STR. ENERGIEI, NR. 35, SC. D, PARTER, JUD. BACAU, N.C. 89200, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

| Elemente de comparatie                     | Subiect - Teren intravilan                              | Comparabila 1                           | Comparabila 2                                    | Comparabila 3                        |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Adresa                                     | Bacau, str. Energiei, nr. 35, sc. D, parter, jud. Bacau | Bacau, str. Ecaterina Varga, jud. Bacau | Bacau, str. Erou Costel Marius Hasan, jud. Bacau | Bacau, str. Bc Nationala, jud. Bacau |
| Numar cadastral                            | 89200                                                   |                                         |                                                  |                                      |
| Provenienta informatii comparabile         |                                                         | vora.ro                                 | imoradar24.ro                                    | storia.ro                            |
| Pret ofertat (euro)                        |                                                         | 131.000,00                              | 125.900,00                                       | 120.000,00                           |
| Pret ofertat (euro/mp)                     |                                                         | 194,07                                  | 198,27                                           | 208,33                               |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)   |                                                         | oferta                                  | oferta                                           | oferta                               |
| Ajustare (%)                               |                                                         | -5,00%                                  | -5,00%                                           | -5,00%                               |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                                         | -9,70                                   | -9,91                                            | -10,42                               |
| Pret ajustat (euro)                        |                                                         | 184,37                                  | 188,35                                           | 197,92                               |
| 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%                                |
| Cheltuleli 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)                        |                                                         | 184,37                                  | 188,35                                           | 197,92                               |
| Ajustari pentru:                           |                                                         |                                         |                                                  |                                      |
| Amplasament                                | Bacau, str. Energiei, nr. 35, sc. D, parter, jud. Bacau | putin mai slab                          | similar                                          | putin mai bun                        |
| Ajustare (%)                               |                                                         | 5,00%                                   | 0,00%                                            | -5,00%                               |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                                         | 9,22                                    | 0,00                                             | -9,90                                |
| Suprafata teren (mp)                       | 6,00                                                    | 675,00                                  | 635,00                                           | 576,00                               |
| Ajustare                                   |                                                         | 5,00%                                   | 5,00%                                            | 5,00%                                |
| Valoare ajustare                           |                                                         | 9,22                                    | 9,42                                             | 9,90                                 |
| 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 in zona                                       | utilitati in zona                       | utilitati in zona                                | utilitati in zona                    |
| Ajustare (%)                               |                                                         | 0,00%                                   | 0,00%                                            | 0,00%                                |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                                         | 0,00                                    | 0,00                                             | 0,00                                 |
| Forma terenului                            | regulata                                                | regulata                                | regulata                                         | regulata                             |
| Ajustare (%)                               |                                                         | 0,00%                                   | 0,00%                                            | 0,00%                                |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                                         | 0,00                                    | 0,00                                             | 0,00                                 |
| Acces si front stradal                     | acces facil                                             | similar                                 | similar                                          | similar                              |
| Ajustare (%)                               |                                                         | 0,00%                                   | 0,00%                                            | 0,00%                                |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                                         | 0,00                                    | 0,00                                             | 0,00                                 |
| Restricții de construire                   | construibil, conform PUG                                | construibil, conform PUG                | construibil, conform PUG                         | construibil, conform PUG             |
| Ajustare (%)                               |                                                         | 0,00%                                   | 0,00%                                            | 0,00%                                |
| Ajustare valorica (euro)                   |                                                         | 0,00                                    | 0,00                                             | 0,00                                 |
| Alte infonnatii                            | 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                                 |
| <b>TOTAL AJUSTARI</b>                      |                                                         | <b>18,44</b>                            | <b>9,42</b>                                      | <b>0,00</b>                          |
| Ajustare totala neta                       |                                                         | 18,44                                   | 9,42                                             | 0,00                                 |
| Ajustare totala bruta                      |                                                         | 18,44                                   | 9,42                                             | 19,79                                |
| Numar ajustari                             |                                                         | 2                                       | 1                                                | 2                                    |
| C.T.B. / pret de vanzare/oferta            |                                                         | 0,095                                   | 0,048                                            | 0,095                                |
| <b>PRET CORECTAT</b>                       |                                                         | <b>202,81</b>                           | <b>197,77</b>                                    | <b>197,92</b>                        |
| Valoare teren (euro/mp)_rotunjit           |                                                         |                                         | 200,00                                           | euro/mp                              |
| <b>VALOARE TEREN N.C. 89200, S = 6 MP</b>  |                                                         |                                         | <b>5.970,00 lei</b>                              | <b>1.200,00 €</b>                    |





*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,

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**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  
SOVA-GATULEAUR**



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

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

N.O.P., I.D./T.O./Ex.1/Ds.1-A-2





|      |   |                   |                                                                         |      |   |                                       |
|------|---|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|---|---------------------------------------|
| 1499 | 0 | Teren concesionat | S=15,54mp, str. Prelungirea Bradului, nr. 110<br>destinația: ext. sediu | 2003 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1500 | 0 | Teren concesionat | S=30mp, str. Garofiței, nr. 1<br>destinația: garaj                      | 1999 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1501 | 0 | Teren concesionat | S=6mp, str. Energiei, nr. 35<br>destinația: ext. sediu firmă            | 1999 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1502 | 0 | Teren concesionat | S=123,52mp, str. I.L. Caragiale, nr. 29<br>destinația: sediu firmă+com. | 1997 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1503 | 0 | Teren concesionat | S=14mp, str. Ioniță Sandu Sturza, nr. 27<br>destinația: ext. locuință   | 1997 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1504 | 0 | Teren concesionat | S=27,5mp, str. Prelungirea Bradului, nr. 127<br>destinația: garaj       | 2002 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1505 | 0 | Teren concesionat | S=20mp, str. Republicii, nr. 3<br>destinația: prest. serv.              | 1996 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1506 | 0 | Teren concesionat | S=8,54mp, str. Mioriței, nr. 19<br>destinația: ext. salon înfrum.       | 2002 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1507 | 0 | Teren concesionat | S=12,5mp, str. Republicii, nr. 3<br>destinația: ext. salon înfrum.      | 2007 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1508 | 0 | Teren concesionat | S=36mp, str. Iosif Cocea, nr. 8<br>destinația: garaj                    | 1998 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1509 | 0 | Teren concesionat | S=11,6mp, str. 9 Mai, nr. 52<br>destinația: ext. salon înfrum.          | 2003 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1510 | 0 | Teren concesionat | S=15mp, str. 9 Mai, nr. 58<br>destinația: acces                         | 2006 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1511 | 0 | Teren concesionat | S=27,5mp, str. H. Berescu, nr. 4<br>destinația: garaj                   | 1998 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1512 | 0 | Teren concesionat | S=38,57mp, str. Prieteniei<br>destinația: garaj                         | 2000 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1513 | 0 | Teren concesionat | S=24mp, str. Primăverii, nr. 10<br>destinația: cotă ind. locuință       | 1998 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |
| 1514 | 0 | Teren concesionat | S=83,27mp, str. Milcov, nr. 74<br>destinația: alim. publică             | 2004 | 1 | Domeniul privat al municipiului Bacău |

VALABIC 14.12.2004



România  
Judetul Bacău  
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 11383 DIN 14.12.1999

Amplasat in exemplar

**CONTRACT DE CONCESIONARE**

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. ELGAREA DE COLE S.R.L.

cu sediul (comercial) in MUNICIPIUL BACAU, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin PRIMAR - ADMINISTRATOR, pe de altă parte, in calitate de CONCESIONAR,

In baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 11383 din 14.12.1999, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea in concesiune a terenului in suprafață de 0,70 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacău, str. Mărășești

Terenul in cauză va fi folosit de către concesionar pentru construirea sediului firmei, pe terenul aflat in posesia firmei CONCESIONARULUI.

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

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (peste zece) ani, începând cu data intrării in vigoare a prezentului contract, respectiv 14.12.1999.



CONFORM CU ORIGINALUL

24

## VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică. Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum \_\_\_\_\_ lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

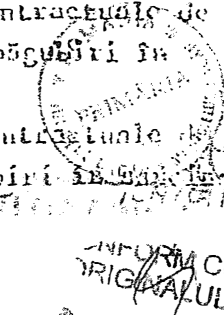
Art. 18 - În termen de 12 luni de la acordarea concesiunii concesionarul are obligația de a depune documentația în vederea obținerii autorizației de construire.

## VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesionare încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului.



28

Art. 27 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

#### X. ALTE CLAUZE

Art. 28 - \_\_\_\_\_

#### XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 29 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrise prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 30 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 31 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 32 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 33 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. \_\_\_\_\_

nr. \_\_\_\_\_, cu suprafața de \_\_\_\_\_ m.p., s-a încheiat astăzi 14.12.1998, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT;  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

prin  
PRIMAR,

DUMITRU SECHELANIU

DIRECȚIA ECONOMICĂ, DIRECTOR,  
PASCAN FLORIN

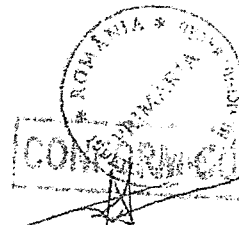
VIZAT LEGALITATEA, MONA MIRALIESCU

INTOCMIT,

DIACULESCU



CONCESIONAR:

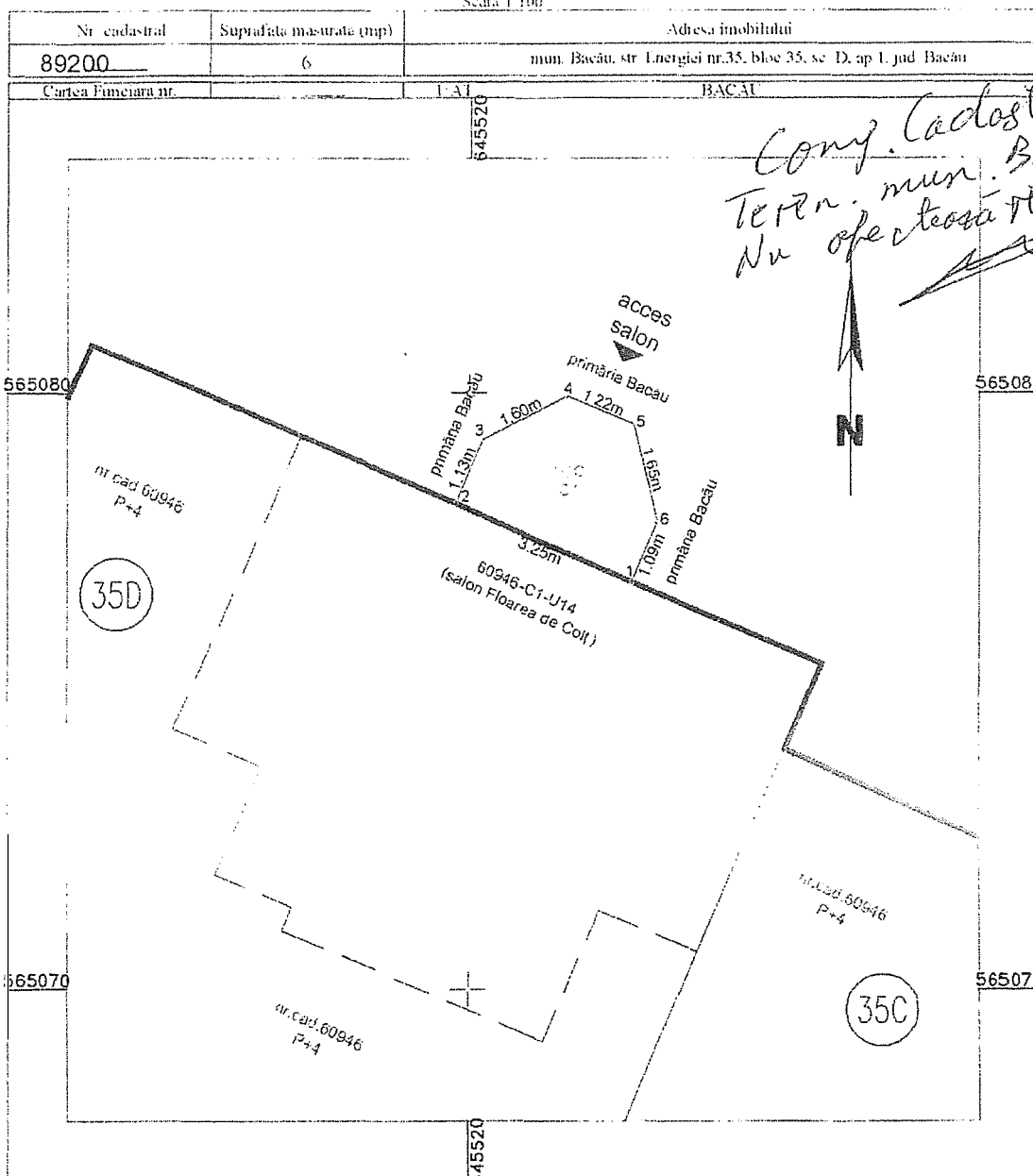


CONFERMARE CU  
ORIGINALUL

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DEI INITIARE A IMOBILULUI

ANEXA 1.18

Scara 1:100



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                             |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 6              | teren delimitat de proiectia la sol a constructiei C1 |
| TOTAL       |                        | 6              | prop. PRIMĂRIA BACĂU                                  |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatie | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni                                                                         |
|-------------|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| C1          | CA         | 6                                | extindere (holuri rare) a sal. nr. 35 SC FLOAREA DE COLȚ SRL, sală în st. actare) |
|             |            |                                  | anul constr. 2000                                                                 |
| TOTAL       |            | 6                                | prop. SC FLOAREA DE COLȚ SRL                                                      |

Suprafata totala masurata a imobilului = 6 mp

Suprafata din act = 6 mp

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| S.C. TOPO GEODEZIC S.R.L. : Seria RO-B-J nr. 1574<br>CHISCOP VIOREL : Seria RO-BC-F nr. 0092                                                                                                                                                                                                                                               | Inspector<br>Nicoleta Chiscop | Digitally signed by<br>Nicoleta Chiscop<br>Date: 2022.09.15<br>14:02:14 +03'00' |
| Confirm executarea măsurătorilor la teren.<br>S.C. TOPO GEODEZIC S.R.L. : Seria RO-B-J nr. 1574<br>CHISCOP VIOREL : Seria RO-BC-F nr. 0092<br>S.C. TOPO GEODEZIC S.R.L. : Seria RO-B-J nr. 1574<br>CHISCOP VIOREL : Seria RO-BC-F nr. 0092<br>S.C. TOPO GEODEZIC S.R.L. : Seria RO-B-J nr. 1574<br>CHISCOP VIOREL : Seria RO-BC-F nr. 0092 |                               |                                                                                 |





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89200 Bacău

Nr. cerere 55245  
Ziua 03  
Luna 06  
Anul 2024

Cod verificare  
100168963311



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str ENERGIEI, Nr. 35, Bl. 35, Sc. D, Et. Parter, Jud. Bacau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                        |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 89200                        | 6               | Construcția C1 înscrisă în CF 89200-C1;<br>teren delimitat de proiecția la sol a construcției |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                  |                                                                        | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>66701 / 08/09/2022</b>                                                                                                                              |                                                                        |           |
| Act Administrativ nr. HCL 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU; Act Administrativ nr. adresa nr.172790, din 05/09/2022 emis de MUN.BACAU; |                                                                        |           |
| B1                                                                                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                      |                                                                        |           |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini   |                                                                                             | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>66701 / 08/09/2022</b>                                                                            |                                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.39028, din 14/12/1999 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU; |                                                                                             |           |
| C1                                                                                                   | Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 25 ani începând cu data de 14.12.1999 | A1        |
| 1) SC FLOAREA DE COLT SRL, CIF:8366792                                                               |                                                                                             |           |



31

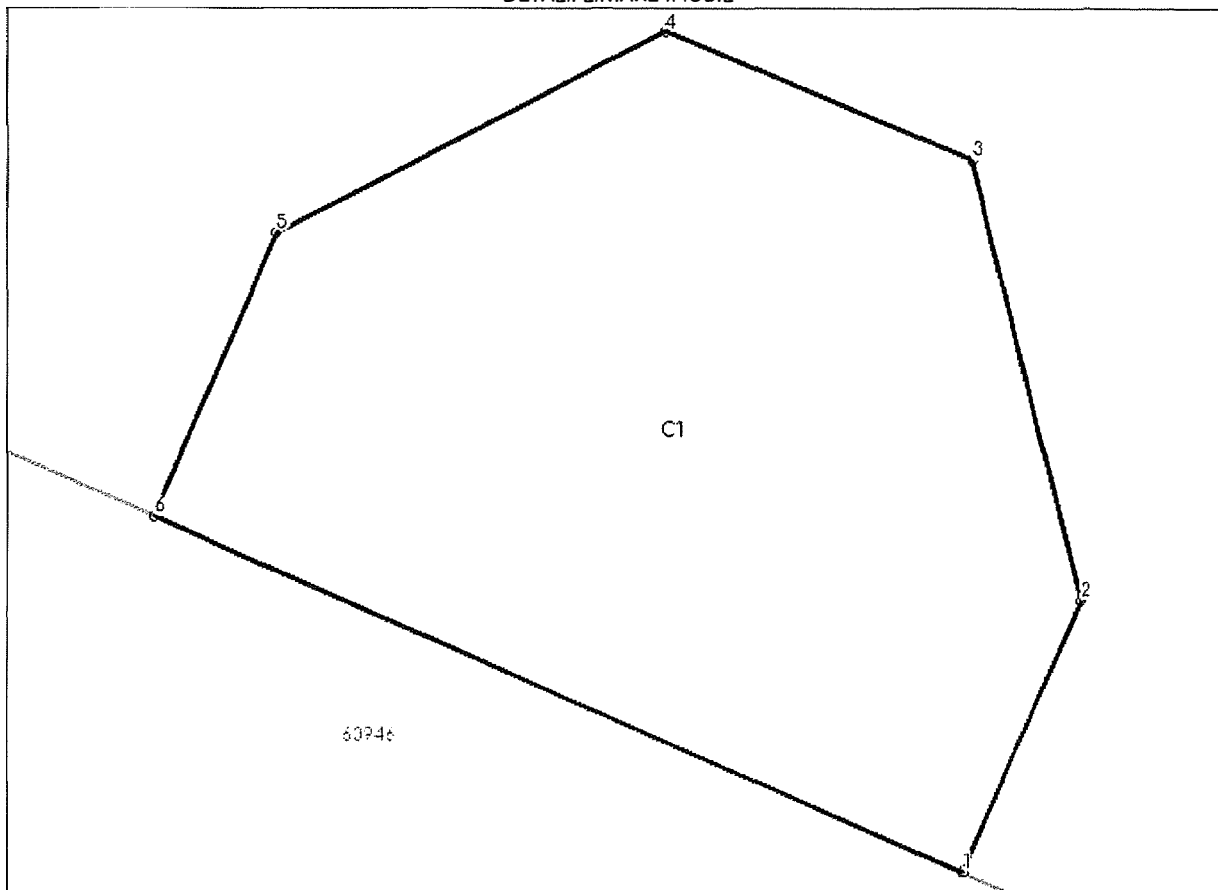
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                             |
|--------------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 89200        | 6               | teren delimitat de proiecția la sol a construcției |

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

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 6              | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 1.087                   |
| 2             | 3             | 1.655                   |
| 3             | 4             | 1.225                   |
| 4             | 5             | 1.603                   |
| 5             | 6             | 1.134                   |
| 6             | 1             | 3.247                   |



\*\* 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, 10:42



2. *Journal of the American Statistical Association*, 92(439), 1009-1014.

[illegible]

131.000 EUR



Describe

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 105–112

[imoradar24.ro/anunturi/635-mp-teren-vanzare-energie-5069021](http://imoradar24.ro/anunturi/635-mp-teren-vanzare-energie-5069021)



**Adauga anunt gratuit**


[Continue](#)

Teren de vânzare in Bacau Energiei la 125.900 €

Acasa » Bacau » Bacau » Energiei » Teren 635 mp de vanzare str. Erou Costel Marius Haba...



Agentie  
125.900 €

117

11 ခုရက်ပတ်

Teren 635 mp, de vanzare, str. Erou  
Costel Marius Hasan

SEIZURE OF CIGARETTES

### Details

|                 |             |                    |            |
|-----------------|-------------|--------------------|------------|
| Preț / m²:      | 190,27 €    | Descriere stradă:  | 15 87 m    |
| Suprafață utilă | 635 m²      | Clasificare teren: | Intravilan |
| Tip terenului   | Construcții |                    |            |

Descrizione

Teren excepțional pentru segmentul rezidențial! Dacă dorești sa îți edfici o casa într-o zona urbană înaltă, pe o stradă frumoasă care nouă construiește, vino sa vezi acest teren! Suprafața de 655 m<sup>2</sup> tero, îngrădită cu gard, construcții faa din acest imobil o proprietate ideală pentru locuință! Pe teren există și o mică parte din clădirea aici poți fi recondiționate sau demolate. Toate utilitățile (energie electrică, gaz, apă canalizare) Vas te așteptăm la vizionare sa discutăm oportunitățile care apar în proprietate!



34

# COMPARABILE PROPRIETATE EVALUATA

storia.ro - Agenția Imobiliară PROHOUSE

storia



[Amplasamente](#)

[Anunturi](#)

[Ansambluri rezidentiale](#)

[Companii](#)

[Blog](#)

[Creditare](#)

[Carte de vizita](#)

[Contul meu](#)

[← Inapoi la lista](#)

Teren de Vanzare > Bacau (judetul) > Bacau > Miorita > Strada Banca Nationala > Central - Banca Nationala - 576 mp



Nica Vasile  
Agentie  
0745 621 128

[Evaluare proprietate](#)

[Cautati un agent](#)

[Cautati un teren](#)

[+40](#) [Evaluare proprietate](#) [Cautati un agent](#)

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 200

Administratoarea acestor date este S.C. O.D. Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

[Vreau sa primesc oferte similare](#)

Trimite mesajul

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

## Central - Banca Nationala - 576 mp

Bacau (judet), Strada Banca Nationala

120 000 €

208 €/m²

Rata estimata:  
2.610 RON /luna

Avans:  
89.100 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

storia.ro/oferta/central-banca-nationala-576-mp-1DsgVt

Bacau (judet), Strada Banca Nationala

576 m²

120 000 €

[Salveaza la Favorite](#)

[Contact](#)

## Prezentare generala

Suprafata

576 m²

Tip teren

[cere informatii](#)

Inclinatie

[cere informatii](#)

Siguranta

[cere informatii](#)

Vizionare la distanta

[cere informatii](#)

Tip vanzator

agentie

Agentie imobiliara

PROHOUSE

0234 512 523

loc. Bacau str. Nicolae Balcescu nr. 5A-B  
mezanin (langa mag. Luceafarul), Bacau,  
Bacau (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

## Descriere anunt

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationala in suprafata de 576 mp ideal pentru constructii casa, vila sau cladire de birouri tip P+2

Foarte aproape de centrul orasului la numai cateva minute

Dispune de toate utilitatile, gaz, c.e., canalizare

A fost scos si certificate de urbanism

Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati



Mapa satului

35

## FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA

