



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 297 DIN 31.07.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău în suprafață de 83,27 mp în indiviziune, în cotele prevăzute în Cartea Funciară nr. 70755, respectiv 83/218, teren aferent imobilului spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr.74

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data 31.07.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea de cumpărare înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 181571 din data de 21.09.2023 a SC Dedeman SRL, pentru terenul în suprafață de 83,27 mp, situat în str. Milcov nr. 74, proprietatea Municipiului Bacău, cotă parte din totalul de 218 mp înscris în CF nr. 70755 cu nr. cadastral 70755;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 45145 din 11.06.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului situat în str. Milcov nr.74, în suprafață de 83,27 mp în indiviziune, în cotele prevăzute în Cartea Funciară nr. 70755, respectiv suprafața de 83/218 proprietatea Municipiului Bacău și 135/218 proprietatea SC Dedeman SRL;
- Actul de comasare autentificat sub nr. 298/31.12.2013 de BIN Zaharia Elena, aprobat prin Hotărârea consiliului local nr. 28/27.01.2014 privind alipirea suprafețelor de teren aflate în proprietatea municipiului Bacău în suprafață totală de 83,27 (46,79 mp înscris în cartea funciară nr. 70710 și 36,46 mp înscris în cartea funciară nr. 70707) mp cu terenul proprietatea SC Furore SRL, în suprafață de 135,16 mp rezultând imobilul cu nr. cadastral 70755 în suprafață de 218,41 mp;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 968/25.08.2023 de notar public Vasilache Mihaela Ștefana, având ca obiect vânzarea de către SC Rinaldicom SRL a dreptului de proprietate asupra imobilului spațiu comercial situat în str. Milcov nr. 74 către SC Dedeman SRL, cu sediul social în Str. Alexei Tolstoi nr. 8, înregistrată la ORC Bacău cu CUI 2816464;
- Contractul de concesiune nr. 198288/13.11.2023, încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC Dedeman SRL, având ca obiect preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 83,27 mp, situat în str. Milcov Nr. 74;
- Procesul Verbal nr. 112049 din 10.02.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr. 17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 61 din 20.05.2025 elaborat de evaluatorul autorizat-membru titular ANEVAR- SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446/21.05.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 83,27 mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 74;
- Referatul nr.156049/19.06.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului-extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str.Milcov nr.74, în suprafață de 83,27 mp în indiviziune, în cotele prevăzute în Cartea Funciară nr. 70755, respectiv suprafața de 83/218 ;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.160951/04.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.160952/1 din 04.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.160952/2 din 04.07.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 166/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 190/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 312/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, poziția 1514 cu suprafața de 83,27 mp;
-Prevederile HCL nr.28 din data de 31.01.2024 privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor care aparțin inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău unde terenul în suprafață de 83,27 mp situat în str. Milcov nr. 74 are o valoare de inventar de 103.575,00 lei;
-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. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 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 83,27 mp în indiviziune, în cotele prevazute în CF nr. 70755 respectiv 83/218, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 74, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere spațiu comercial, aflată în proprietatea SC DEDEMAN SRL reprezentată prin administrator Dragoș Pavăl.

ART.2 (1) Se ia act de RAPORTUL de EVALUARE nr. 61 din 20.05.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 74, în suprafață de 83,27 mp în indiviziune, în cotele prevazute în CF nr. 70755 respectiv 83/218, identificat cu nr. cadastral 70755, la prețul de 10.160,00 euro, în vederea aprobării prețului de vânzare către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

(3) Se ia act de HCL nr. 28 din data de 31.01.2024 privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor care aparțin inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău, prin care terenului în suprafață de 83,27 mp, situat în str. Milcov nr. 74 i s-a atribuit valoarea de inventar reevaluată de 103.575,00 lei (20.294,49 euro).

ART.3 (1) se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **20.294,49 euro**, valoare 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 în conformitate cu art. 363 alin.(6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că prețul minim de vânzare aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de persoane fizice sau juridice, autorizate în condițiile legii și valoarea de inventar a imobilului. În cazul de față valoarea cea mai mare pentru terenul, proprietate privată a municipiului Bacău, situat str. Milcov nr. 74, în suprafață de 83,27 mp aflat în indiviziune, cu cotele prevăzute în cartea funciară nr. 70755, respectiv 83/218, este valoarea de inventar a imobilului, respectiv **20.294,49 euro**.

(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 (1) La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare a terenului, cumpărătorul va prezenta la notarul public și certificatul fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local al Municipiului Bacău;

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul public și Privat și Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare Spații/Terenuri și Alte Bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

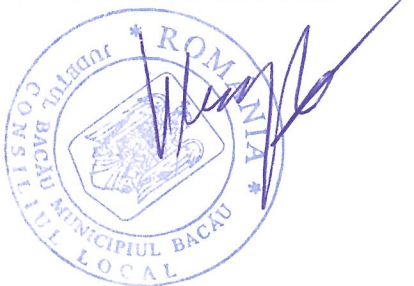
ART.5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică.

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

ART.7 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu și SC DEDEMAN SRL, prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

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
VICTOR BUFTEA**



**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

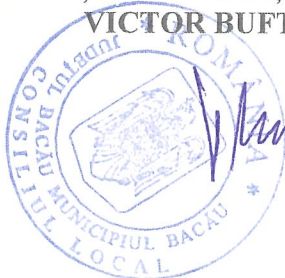
RAPORTUL de EVALUARE
nr. 61 din 20.05.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 146446 din data de 21.05.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 83,27 mp în indiviziune, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 74, înscris în CF nr. 70755 cu cotele de 83/218, nr. cadastral 70755, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV,
CIPRIAN FANTAȚĂ



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA



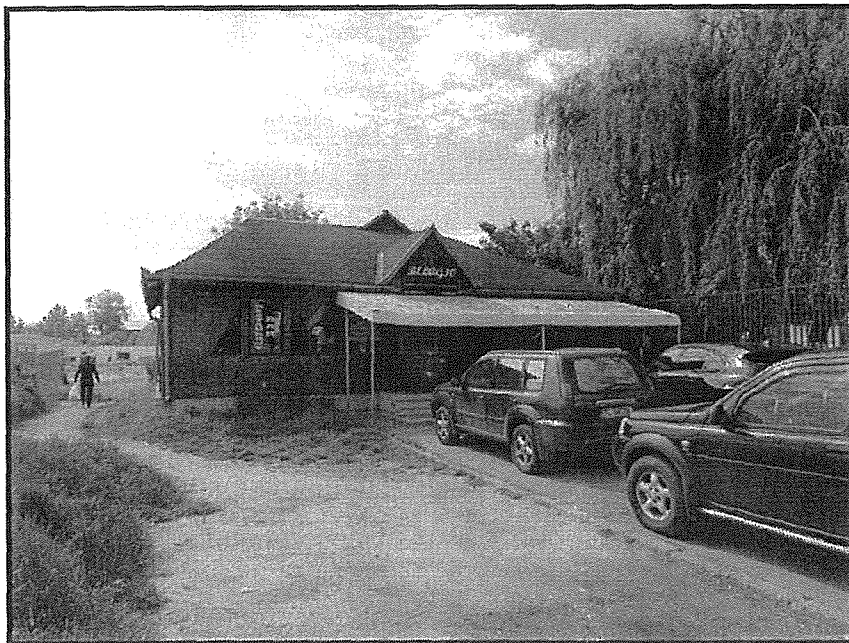
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



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

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

ADV Nr. 61/ 20.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

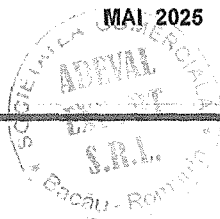
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MILCOV, NR. 74, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 70755**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

MAI 2025



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Milcov, nr. 74, jud. Bacau, in suprafata (cota) de 83,27/218 mp aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 78099/26.09.2023, avand nr. cadastral 70755. Cota de teren, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea DEDEMAN S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 198288/13.11.2023.

Evaluarea s-a realizat la data de 14.05.2025 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, în vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 14.05.2025 + 20.05.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 14.05.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 14.05.2025, respectiv: 1 EURO = 5,1036 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 de proprietate in cota de 83,27/218.

Rezultatul evaluarii

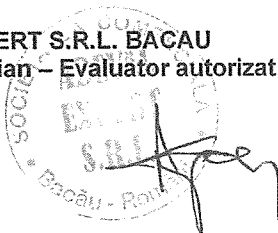
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 14.05.2025 este :

$V_{\text{teren}} - \text{cota } 83,27/218,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 74, NC 70755} = 51.790,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - \text{cota } 83,27/218 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 74, NC 70755} = 10.160,00 \text{ euro (122,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 14.05.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- 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 autorizația nr. 0649, specializată în servicii și consultanță de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societăți. 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-asociei>). 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 prestări servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiului Bacău, 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 proprietății imobiliare, în vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Milcov, nr. 74, în suprafața (cota) de 83,27/218 mp, conform extras de carte funciara nr. cerere 78099/26.09.2023. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2018. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața (cota) de 83,27/218 mp este concesionată de Municipiului Bacău către societatea DEDEMAN S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 198288/13.11.2023.

Descrierea detaliată a bunurilor imobile este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu Privat, asupra proprietății ce face obiectul evaluării. 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 de proprietate în cota de 83,27/218.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, 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 14.05.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,1036 RON, valabil pentru data de 14.05.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. 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.

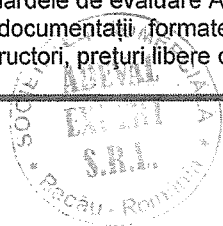
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL nr. 157/27.04.2018;
 - HCL nr. 28/27.01.2014;
 - Act de comasare autentificat sub nr. 298/03.02.2014;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 78099/26.09.2023;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 70755;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire cu nr. cadastral 70755;
 - Referat de admitere (alipire imobile nr. cerere 10701/18.03.2013;
 - Extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobil nr. cadastral 70755/UAT Bacău;
 - Contract de concesiune nr. 198288/13.11.2023;
 - Proces verbal de predare-primire nr. 198290/13.11.2023;
 - Act adițional nr. 1 cu nr. 169971/17.07.2024.

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.



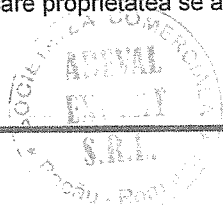
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil 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 traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia 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 considera 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 cunoștință. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate ca, 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 14.05.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;



1.9.2. Conditii limitative

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

1.9.3. Ipoteze speciale

- conform Notei de comanda a Beneficiarului a fost evaluat doar dreptul de proprietate a cotei de 83,27/218 mp de teren înscris în CF 70755, aparținând domeniul privat al Municipiului Bacau
- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluării, a fost făcută în baza planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire cu nr. cadastral 70755 și extrasului de CF nr. 78099/26.09.2023 puse la dispoziție de către Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara și a contractului de concesiune nr. 198288/13.11.2023, terenul supus evaluării a fost trecut în proprietatea actualului concesionar în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 968/25.08.2023, cu încheierea de completare nr. 09/28.08.2023;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacau. 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 proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata 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 inspectiei 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. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul menționat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacau – 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 conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 140370/05.05.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Milcov, nr. 74, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 28/27.01.2014;
- Act de comasare autentificat sub nr. 298/03.02.2014;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 78099/26.09.2023;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 70755;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire cu nr. cadastral 70755;
- Referat de admitere (alipire imobile nr. cerere 10701/18.03.2013);
- Extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobil nr. cadastral 70755/UAT Bacau;
- Contract de concesiune nr. 198288/13.11.2023;
- Proces verbal de predare-primire nr. 198290/13.11.2023;
- Act aditional nr. 1 cu nr. 169971/17.07.2024.

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 în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în vecinătatea "Bazar Letea". Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Milcov-Letea-Alecu Russo.

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 lucrării. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 157/27.04.2018 si extrasul CF nr. cerere 78099/26.09.2023, imobilul în cota de 83,27/218 apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat în Extrasul de CF pentru informare nr. 78099/26.09.2023, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 83/218".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 28/27.01.2014;
- Act de comasare autentificat sub nr. 298/03.02.2014;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 78099/26.09.2023;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 70755;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire cu nr. cadastral 70755;
- Referat de admitere (alipire imobile nr. cerere 10701/18.03.2013);
- Extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobil nr. cadastral 70755/UAT Bacau;
- Contract de concesiune nr. 198288/13.11.2023;
- Proces verbal de predare-primire nr. 198290/13.11.2023;
- Act aditional nr. 1 cu nr. 169971/17.07.2024.

Din studierea documentelor prezentate de Beneficiar s-au constatat urmatoarele:

- Conform Act de comasare autentificat sub nr. 298/03.02.2014 au fost comasate terenurile de categoria de folosinta „curti-construcții” situate în intravilanul Municipiului Bacau, str. Milcov, nr. 74, jud. Bacau, dispuse după cum urmeaza:

- suprafata de 46,79 mp teren, proprietate privata a Municipiului Bacau, identificat cu nr. cadastral 10588, înscris în CF nr. 70710. Terenul descris anterior a fost concesiunat de S.C. FUIRORE S.R.L. conform Contractului de concesiune nr. 10898/25.03.2004;



- suprafata de 36,46 mp teren, proprietate privata a Municipiului Bacau, identificat cu nr. cadastral 9525, inregistrat in CF nr. 70707. Terenul descris anterior a fost concesionat de S.C. FUIORE S.R.L. conform Contractului de concesionare nr. 10898/25.03.2004;

- suprafata de 135 mp teren, proprietate S.C. FUIORE S.R.L., identificat cu nr. cadastral 9522, inregistrat in CF nr. 68242;

Pe terenul determinat mai sus se afla edificata o constructie C1 – spatiu comercial „restaurant + extindere”, proprietatea S.C. FUIORE S.R.L. conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 68/24.02.2024 si a Autorizatiei de construire nr. 25.10.02.2005 eliberata de Primaria Municipiului Bacau si finalizata conform Procesului Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 51/14.11.2006.

Parcelele individualizate mai sus se comaseaza intr-o singura parcela imobiliara formata din suprafata de 218,41 mp teren de categoria de folosinta „curti-constructii” situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. Milcov, nr. 74, Jud. Bacau, identificat cu nr. cadastral 70755. Pe terenul rezultat in urma comasarii se afla edificata o constructie C1 – spatiu comercial „restaurant + extindere”, proprietatea societatii FUIORE S.R.L.

Alipirea terenului a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 28/27.01.2014;

Corpul de proprietate rezultat in urma comasarii va fi detinut in cota-parte de 83/218 de catre Municipiul Bacau si 135/2018 de catre S.C. FUIORE S.R.L.

La data evaluarii terenul in cota de 83,27/218 este concesionat catre societatea DEDEMAN S.R.L. conform Contractului de concesionare nr. 198288/13.11.2023.

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 mediana a orasului, la distanta de ~ 2,5 km de centrul Municipiului Bacau, in vecinatatea Bazar Letea. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua benzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens, str. Milcov fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 70755, CF 70755, cu categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata in cota de 83,27/218 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Milcov, nr. 74, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

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

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

In zona se afla: rețea 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: rețea urbana de energie electrica, rețea urbana de apa, rețea urbana de canalizare, rețea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren cu suprafata in cota de 83,27/218 mp, avand nr. cadastral 70755, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Milcov, nr. 74, fiind ocupat in intregime de o constructie – Spatiu comercial „Restaurant + extindere” aflat in proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 78099/26.09.2023 si a Contractului de concesiune nr. 198288/13.11.2023. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in vecinatatea Bazar Letea, avand acces din str. Milcov prin intermediu unui drum asfaltat.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: adrum acces;
- la sud: teren Primarie;
- la est: teren Primarie;
- la vest: Bazar Letea.

Terenul intravilan in suprafata totala de 218 mp, are categoria de folosinta curti constructii, apartine Municipiului Bacau cu cota de 83,27/218 mp si societatii Dedeman S.R.L. cu cota de 135/218 mp, este plan si are forma regulata. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip Spatiu comercial „Restaurant + extindere”. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Milcov prin intermediul unui drum asfaltat.



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

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

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

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

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

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

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

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

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30 - 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.

Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera,

Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

Cererea pentru terenuri rezidențiale a fost puternică în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța. Pe de altă parte, unele terenuri mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost reorientate către sectoare precum energie regenerabilă și logistică, pe fondul prețurilor mai scăzute.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o scădere în luna martie 2025, cu un total de 896 imobile vândute, potrivit datelor oficiale transmise de ANCPI. Comparativ cu aceeași lună din 2024, când au fost tranzacționate 936 de proprietăți, scăderea este de aproximativ 4,3%. Însă, raportat la martie 2023, când în județ s-au vândut 1.139 de imobile, declinul este mult mai accentuat – de circa 21,3%. Structura vânzărilor arată că în martie 2025 s-au vândut 254 de unități individuale (case sau apartamente), 153 de terenuri situate în extravilan și 489 de terenuri intravilane. În ciuda unui nivel relativ constant al tranzacțiilor cu unități locative, interesul pentru terenuri – în special cele extravilane – pare să fi scăzut semnificativ în comparație cu anii anteriori, sugerând o încetinire a investițiilor sau a proiectelor de dezvoltare imobiliară. Analizând evoluția pieței din ultimii trei ani, tendința este clar descendentă. Declinul constant al numărului total de tranzacții poate reflecta o combinație între scăderea apetitului pentru investiții, condițiile economice mai puțin favorabile și incertitudinea din zona construcțiilor. Specialiștii din domeniu atrag atenția că 2025 ar putea fi un an de stagnare sau chiar recul pentru piața imobiliară, în lipsa unor măsuri de stimulare sau a unei redresări economice clare(www.Bacau.net).

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2025, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025.

3.2. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

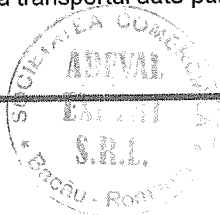
- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- disponibilitatea și prețul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor și a finanțării;
- impactul normativelor și a documentațiilor de urbanism și al altor reglementări existente la momentul actual.

Ofertanții de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru **vânzare**, la nivelul mun. Bacău, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit. De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața și forma terenului, planitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.



Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro, etc.

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, au fost identificate urmatoarele oferte :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1.	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37
2.	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
3.	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala	335,00	100.000,00	298,51
4.	Mun.Bacau, str. Alecu Russo, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces facil, suprafata regulata, teren in panta, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	40.500,00	150,00
5.	Mun.Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61
6.	Mun.Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
7.	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	99.000,00	366,67
8.	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 700,00 mp, acces dublu la strazi secundare, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700,00	210.000,00	300,00
9.	Mun.Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 423,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	423,00	92.000,00	217,49
10.	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
11.	Mun.Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 249,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	249,00	62.250,00	250,00

12.	Mun. Bacau, str.Orizontului, jud.Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 590,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	590,00	50.000,00	84,75
13.	Mun.Bacau, zona Milcov, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 996,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	996,00	69.000,00	69,28

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In **zona mediana**, se constata ca preturile (euro/mp), se situeaza in intervalul 70,00 – 340,00 euro/mp, rezultand o medie de 198,00 euro/mp. Desigur, valoarea terenului creste direct proportional cu localizarea amplasamentului cat si facilitatile oferite.
- In **zona centrala**, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp, pana la 366,00 euro/mp, valoarea medie a terenurilor fiind de 273,00 euro/mp.

Concluzii:

- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibillii investitori fiind circumspecti.

In analiza cererii de pe piața proprietatilor imobiliare, sunt importanți următorii factori:

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

- disponibilitatea facilităților și serviciilor (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată că, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.
- Piața a cumpărătorului: **Da** - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
- Piața a vânzătorului: **Nu** - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

În concluzie, analizând motivele enunțate anterior, la data evaluării, cât și pe termen scurt, evaluatorul consideră că există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii de către ofertă.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile si 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
Rezidențială	nu	nu	nua	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 proprietății este 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 au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Orizontului, zona Milcov, în suprafața de 590,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 84,75 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Alecu Russo, zona Milcov, în suprafața de 270,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 150,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Orizontului, zona Milcov, în suprafața de 996,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 69,28 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.
Desfășurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.

In estimare valorii cotei de teren ce aparține Municipiului Bacau, Evaluatorul a evaluat întreaga proprietate imobiliară, respectiv teren intravilan în suprafața de 218 mp, ulterior realocând valoare în funcție de cota deținută de Municipiul Bacau, respectiv prin înmulțirea pretului unitar rezultat cu suprafața 83,27mp reprezentând cota deținută de Municipiul Bacau.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**Reconcilierea valorilor**

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 14.05.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - \text{cota } 83,27/218 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 74, NC 70755} = 51.790,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} - \text{cota } 83,27/218 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 74, NC 70755} = 10.160,00 \text{ euro (122,00 euro/mp)}$

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 14.05.2025, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata - cota (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan, mun. Bacau, str.Milcov Nr. 74, NC 70755, jud. Bacau	83.27	51,790.00	10,160.00	122.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MILCOV, NR.74, JUD. BACAU, N.C. 70755, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Milcov, nr.74, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Orizontului, zona Milcov jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Alecu Russo, zona Milcov, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Orizontului, zona Milcov, jud. Bacau
Numar cadastral	70755			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	imobiliare.ro
Pret ofertat (euro)		50,000.00	40,500.00	69,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		84.75	150.00	69.28
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-8.47	-15.00	-6.93
Pret ajustat (euro)		76.27	135.00	62.35
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		76.27	135.00	62.35
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Milcov, nr.74, jud. Bacau	mai slab	mai bun	mai slab
Ajustare (%)		10.00%	-15.00%	25.00%
Ajustare valorica (euro)		7.63	-20.25	15.59
Suprafata teren (mp)	218.00	590.00	270.00	996.00
Ajustare		0.00%	0.00%	-3.00%
Valoare ajustare		0.00	0.00	-1.87
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		3.81	6.75	3.12
Forma terenului	regulata	neregulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		7.63	0.00	6.23
Acces si front stradal	acces facil	mai slab	similar	mai slab
Ajustare (%)		25.00%	0.00%	25.00%
Ajustare valorica (euro)		19.07	0.00	15.59
Restrictii de construire	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		38.14	-13.50	38.66
Ajustare totala neta		38.14	-13.50	38.66
Ajustare totala bruta		38.14	27.00	42.40
Numar ajustari		4	2	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.450	0.180	0.612
PRET AJUSTAT		114.41	121.50	101.01
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		122.00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 70755, S = 218 MP		135,740.00 lei		26,596.00 €
VALOARE TEREN N.C. 70755, COTA DE 83,27 MP DIN 218 MP		51,790.00 lei		10,160.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

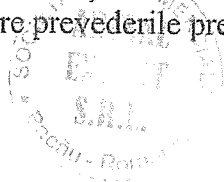
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

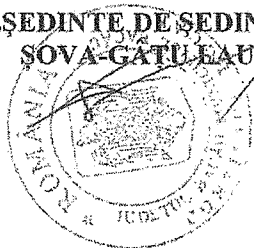
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



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

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

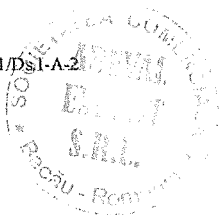
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR**



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

A handwritten signature in black ink, corresponding to Nicolae-Ovidiu Popovici.

N.O.P., I.D./T.O./Ex.1/PS1-A-2



Ordinul 1/2011

1499

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



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind aprobarea alipirii unor suprafețe de teren aflate în Bacău str. Milcov nr. 74

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ LA DATA DE 27.01.2014;

Având în vedere:

- Cererea înaintată de SC Furore SRL Bacău cu nr. 17470/21.01.2014;
- Referatul cu nr. 79026/23.01.2014 al Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 465 din 24.01.2014;
- Raportul compartimentului de resort înregistrat cu nr. 466 din 24.01.2014;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 121/24.01.2014 al Comisiei de specialitate nr.1, 122/24.01.2014 al Comisiei de specialitate nr.2, 123/24.01.2014 al Comisiei de specialitate nr.3, 124/24.01.2014 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 125/23.01.2014 al Comisiei de specialitate nr. 5, favorabile;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Prevederile Ordinului nr. 634/2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară;
- Prevederile art. 879 alin. (1), (3) și (5) și art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată;
- Prevederile art. 47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată și actualizată;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) – Se aprobă alipirea terenului în suprafață de 83,25 mp, situat în str. Milcov nr. 74, format din 36,44 mp teren înscris în C.F. nr.70707 având nr.cadastral 9525, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr.8809/05.03.2013 și 46,79mp teren înscris în C.F. nr.70710, având nr.cadastral 10588, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 9198/07.03.2013, teren proprietate privată a municipiului Bacău, aflat în concesiunea S.C. FURORE S.R.L. BACĂU, în baza Contractului de concesiune nr. 10898/25.03.2004

cu

- terenul în suprafață de 135 mp, situat pe str. Milcov nr. 74 înscris în C.F. nr. 78242 având nr.cadastral 9522, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 47153/21.10.2012 proprietatea S.C. FURORE S.R.L. Bacău.

(2) – Terenurile de la alin. (1) sunt evidențiate în Anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

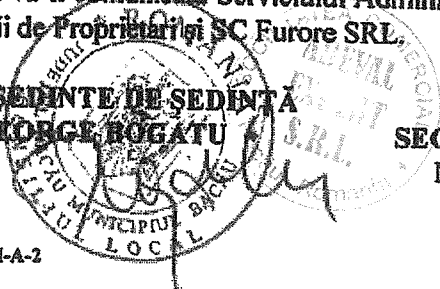
ART. 2. – Toate taxele ocazionate cu perfectarea actului de alipire pentru terenurile prevăzute mai sus vor fi suportate de către S.C. FURORE S.R.L. Bacău.

ART. 3. – Hotărârea va fi comunicată Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari și SC Furore SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GEORGE BOGĂTU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE OVIDIU POPOVICI

NR. 28
DIN 27.01.2014
P.O.N, G.V.A./R.T/Ex.1/Ds.I-A-2



Nr. 198288 din 13.11. 2023

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

S.C. DEDEMAN S.R.L., cu sediul in mun. Bacau, str. Alexei Tolstoi, nr. 8, **C.U.I. RO2816464**, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. **J04/2621/1992**, reprezentata de _____ in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 ÷ 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si **Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 437 din 31.10.2023**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MILCOV, NR. 74**, avand suprafata de **83,27 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat procesului-verbal de predare-primire, parte integranta din prezentul Contract de Concesionare, nr. cadastral **70755**.

Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA ALIMENTATIE PUBLICA SI TERASA REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR IN BAZA AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE NR. 1132/03.10.2000 SI 28/10.02.2005 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR IN BAZA CONTRACTULUI DE VANZARE AUTENTIFICAT SUB NR. 968/25.08.2023, CU INCHEIEREA DE COMPLETARE NR. 09/28.08.2023 AUTENTIFICATE LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL VASILACHE MIHAELA-STEFANA**.

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesionare nr. **68609 din 03.03.2014**, incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. RINALDICOM S.R.L.**

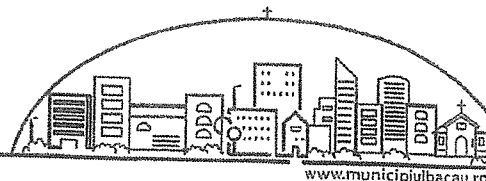
Art. 3 - In derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - (1) Durata concesiunii este **9 (noua) luni si 12 (douasprezece) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **13.11.2023**.

(2) Contractul inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, respectiv la data de **25.08.2024**, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.



(3) Partile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanta concesiunii este de **3.146,04 (treimiunasutapatrezecisise+04) lei RON/an**, asa cum rezulta din Contractul de Concesiune nr. **68609/03.03.2014** incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. RINALDICOM S.R.L.**

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

Art. 7 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **13.02.2024**), garantia de concesiune in valoare de **3.146,04 lei RON**, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2023** este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 - Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin:
- virament, din contul concesionarului, nr. _____, deschis la

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

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

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

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

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

Art. 17.1. - Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 17.2. - Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 17.3. - Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesiune.

Art. 17.4. - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 17.5. - La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesiionat), in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 17.6. La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea ART. 17.5.

Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

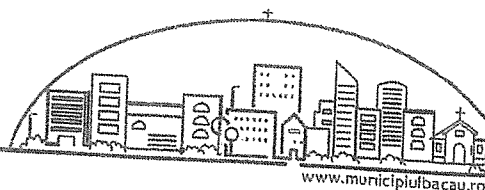
- **BUNURI DE RETUR** - terenul concesiionat in suprafata de **83,27 m.p.**- se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

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

Art. 17.7. - La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.

Art. 17.8. - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica deodata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art. 17.9. - Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit ART. 16, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.



B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 18 - Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara cazurilor prevazute expres de lege.
Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 19 - Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:
a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;
g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:
a) bunuri de retur - terenul concesionat;
b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;

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

Art. 20 - Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului.

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 21 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.
Art. 22 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

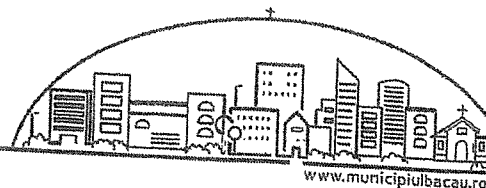
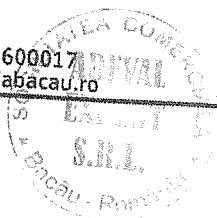
XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.
Art. 24 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 25 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

t. +40(234) 581849
f. +40(234) 588757
Calea Mărășești nr.6, cod 600017
@. contactprimarie@primariabacau.ro



XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 26 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Art. 27 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

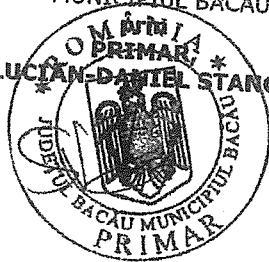
Art. 28 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 10 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 29 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MILCOV, NR. 74**, cu suprafata de **83,27 m.p.**, s-a incheiat astazi **13.11.2023** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU

Dr. Ing. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

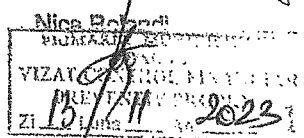


CONCESIONAR,

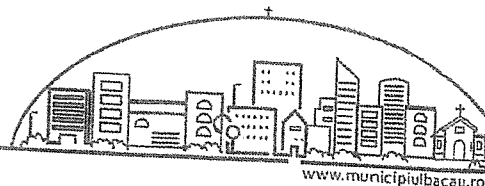
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Daniel Anadiei

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA
COMP. EXPLOATARE FOND LOCATIV SI
GESTIONARE SPATII/TERENURI SI ALTE BUNURI
INTOCMIT, IONICA MIRELA/RAZVAN ANASTIE



t. +40(234) 581849
f. +40(234) 588757
Calea Mărășești nr.6, cod 600017
@. contactprimarie@primariabacau.ro



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 198290 DIN 13.11.2023

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 13.11.2023, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 1953/15.06.2022 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. RAZVAN ANASIE - Consilier, Compartiment Exploatare Fond Locativ si Gestionare Spatii/Terenuri si alte bunuri;
2. ASAFTEI, IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;
3. ~~PALADE~~ CONSTANTIN, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Activitate Comerciala si Protectia Mediului,

Am procedat la predarea terenului in suprafata de 83,27 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. MILCOV, NR. 74, conform planului de situatie parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire, catre S.C./DL./D-NA DESEMAM S.R.L.

in baza **CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 198288 din 13.11.2023.**

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Exploatare Fond Locativ si Gestionare spatii/terenuri si alte bunuri, conform planului anexat.

AM PREDAT,
Primarul Municipiului Bacau,
Dr. Ing. Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu



AM PRELUAT,



NR. 169974 DIN 17.07.2024

ACT ADIȚIONAL NR. 1
la contractul de concesiune nr. 198288 din 13.11.2023

Incheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, reprezentat prin DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU – PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

S.C. DEDEMAN S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi, nr. 8, C.U.I. 2816464, înregistrată la O.R.C. sub nr. J04/2621/1992, reprezentată de DL. PAVAL DRAGOS – ADMINISTRATOR, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 152281/14.05.2024 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 206 din 04.07.2024, s-a încheiat prezentul

ACT ADIȚIONAL

A. CAP. 3, Art. 4 din Contractul de Concesiune nr. 198288 din 13.11.2023, se completează cu alin. (5) după cum urmează:

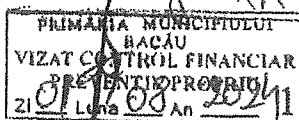
“Durata concesiunii se prelungește pentru o perioadă de 12 ani și 6 luni începând de la data de 25.08.2024. Contractul de concesiune încetează de drept la data de 25.02.2037.”

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 198288 din 13.11.2023, sunt și rămân în vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU
PRIMAR,
DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,
S.C. DEDEMAN S.R.L.

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL,
DIRECȚIA JURIDICĂ, AVIZAT LEGALITATEA,
COMP. EXPLOATARE FOND LOCATIV ȘI
GESTIONARE SPAȚII/TERENURI ȘI ALTE BUNURI, RAZVAN ANASIE
INTOCMIT, IONICA MIRELA/RAZVAN ANASIE



t. +40(234) 581 849
f. +40(234) 588 757
Str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 C, cod 60016
@. contactprimarie@primariabacau.ro



www.municipiubacau.ro

DUPĂ

ACT DE COMASARE

MUNICIPIUL BACĂU, reprezentat prin Viceprimar [REDACTAT], cetăţean român, născut la data [REDACTAT], cu domiciliul în Bacău, str. Mitr. Veniamin Costache, nr.5, sc.B, ap.12, judeţul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria XC, numărul [REDACTAT]/15.03.2012 eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de mandatar al Primarului municipiului Bacău, conform procurii autentificată sub nr.297/03.02.2014 la BIN "Zaharia Elena" din Bacău şi [REDACTAT], cetăţean român, născută la data de 04.04.1955 în comuna Pufegii, judeţul Vrancea, CNP [REDACTAT], cu domiciliul în Bacău, str. 9 Mai, nr.62, sc.A, ap.2, judeţul Bacău, identificată cu cartea de identitate seria XC, numărul [REDACTAT]/16.05.2012 eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de lichidator al societăţii în dizolvare "FURORE" SRL, cu sediul în Bacău, str. Milcov, nr.74, judeţul Bacău, număr de înregistrare în Registrul Comerţului J4/283/2004, CUI 16164026, conform încheierii nr.3960/05.06.2008 pronunţată de judecătorul delegat la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bacău în dosarul nr.18155/03.06.2008, dispunem comasarea terenurilor de categorie de folosinţă "curţi-construcţii", situate în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STR. MILCOV, NR.74, JUDEŢUL BACĂU, dispuse după cum urmează:

• suprafaţa de 46,79 m.p. teren, proprietate privată a Municipiului Bacău, identificat cu număr cadastral 10588, învecinat la NE, NV şi SV cu terenul proprietatea municipiului Bacău şi la SE cu parcela identificată cu număr cadastral 9522, al cărui drept de proprietate a fost înscris în Cartea Funciară nr.70710 (provenită din conversia de pe hârtie CF nr.24256) a municipiului Bacău, conform încheierii nr.29452/10.12.2004, eliberată de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău. Terenul descris anterior a fost concesionat de SC Furore SRL, conform contractului de concesiune înregistrat la Consiliul Local al municipiului Bacău sub nr.10898/25.03.2004. -----

• suprafaţa de 38,46 m.p. teren, proprietate privată a Municipiului Bacău, identificat cu număr cadastral 9525, învecinat la NE, SE şi SV cu terenul proprietatea municipiului Bacău şi la NV cu parcela identificată cu număr cadastral 9522, al cărui drept de proprietate a fost înscris în Cartea Funciară nr.70707 (provenită din conversia de pe hârtie CF nr.24256) a municipiului Bacău. Terenul descris anterior a fost concesionat de SC Furore SRL, conform contractului de concesiune înregistrat la Consiliul Local al municipiului Bacău sub nr.10898/25.03.2004. -----

• suprafaţa de 135 m.p. teren, proprietatea SC Furore SRL, identificat cu număr cadastral 9522, învecinat pe toate laturile cu terenul proprietatea municipiului Bacău, al cărui drept de proprietate a fost înscris în Cartea Funciară nr.68242 (provenită din conversia de pe hârtie CF nr.43596) a municipiului Bacău, conform încheierii nr.4068/25.02.2004, eliberată de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău. -----

Pe terenul determinat mai sus se află edificată una construcţie C1 (spaţiu comercial - restaurant+extindere), proprietatea SC Furore SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.68/24.02.2004 la BNP "Radu Mihail Ababei" din Bacău şi autorizaţiei de construire nr.28/10.02.2005 eliberată de Primăria municipiului Bacău şi finalizată conform procesului verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr.51/14.11.2006. -----

Parcela individualizată mai sus se comasează într-o singură parcelă imobiliară, formată din suprafaţa de 218,41 m.p. teren de categorie de folosinţă "curţi-construcţii", situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STR. MILCOV, NR.74, JUDEŢUL BACĂU,

SO
BACĂU
S.R.L.
Bacău - România

identificat cu număr cadastral 70755, învecinat pe toate laturile cu terenul proprietatea municipiului Bacău. Pe terenul rezultat în urma comasării se află edificată una construcție C1 (spațiu comercial - restaurant+extindere), proprietatea SC Furore SRL.

Alipirea terenului a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului nr 28/27.01.2014.

Corpul de proprietate rezultat în urma comasării va fi detinut în cotă-parte de 83/218 de către Municipiul Bacău și 135/218 de către SC Furore SRL.

Limitele și configurația terenului sunt stabilite prin schița de plan, întocmită de ing. Sofronescu Constantin și recepționată la O.C.P.I. Bacău de consilier gr.IA, Tomescu Victor, anexă care face parte integrantă din prezentul act.

Suprafața de 83,25 m.p. teren, identificată cu numerele cadastrale 10588 și 9525 este proprietatea Municipiul Bacău, suprafața de 135 m.p. teren, identificată cu număr cadastral 9522 este proprietatea SC Furore SRL, fiind dobândită prin cumpărare de la soții, Marcu Costel și Marcu Elena Gratiela, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.66/24.02.2004 la BNP „Radu Mihail Ababei” din Bacău.

Subsemnații ~~TESCARU VASILE SORINEL~~, în calitate Viceprimar și mandatar al Primarului MUNICIPIULUI BACĂU și ~~TESCARU VASILE SORINEL~~ în calitate de lichidator al societății în dizolvare „FURORE” SRL, declarăm, cunoscând consecințele penale pentru declarații nesincere conform art. 292 Cod Penal că terenurile nu sunt sechestrate, ipotecate, confiscate sau scoase din circuitul civil, sunt libere de orice alte sarcini și servituți, cu excepția dreptului de concesiune înscris cu încheierea nr.29452/10.12.2004 asupra parcelei identificată cu număr cadastral 10588 în favoarea ~~SC FURORE SRL~~, conform extraselor de carte funciară numerele 48798/30.10.2013, 48485 și 48484/29.10.2013 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, sunt înscrise în evidențele fiscale ale Primăriei municipiului Bacău și au taxele și impozitele de orice natură achitate la zi.

Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original care a rămas în arhiva Biroului Individual Notarial ZAHARIA ELENA din Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5.

**PROPRIETARI,
MUNICIPIUL BACĂU**

prin Viceprimar și mandatar **TESCARU VASILE SORINEL**

**S.C. “FURORE” SRL,
societate în dizolvare - prin lichidator
DUDUMAN ANTONINA**

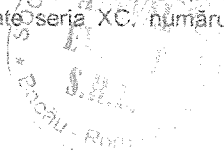
**ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA
SEDIUL: Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 5
Licența de funcționare : 3676/3221/31.12.2013**

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.298

Data: 03 februarie 2014

Eu, **ZAHARIA ELENA**, notar public, m-am deplasat în Bacău, Calea Mărășești, nr.6, județul Bacău, la sediul Primăriei municipiului Bacău, unde am găsit pe:

TESCARU VASILE SORINEL cetățean român, CNP 1780211040090, cu domiciliul în Bacău, str. Mitruț Veniamin Costache, nr.5, sc.B, ap.12, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria XC, numărul 844645/15.03.2012 eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 / 500

Nr. cadastral

Suprafata masurata

Adresa imobilului

Carte Funciara nr.

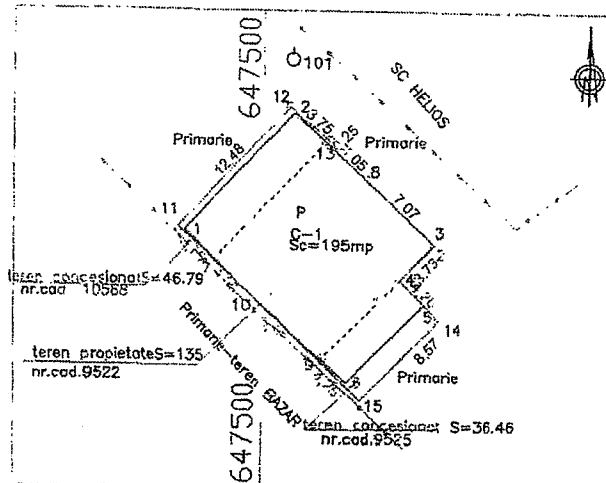
218

str. Milcov nr.74

Bacau

UAT

Bacau



AM PREDAT,
ASA FETI IRINEL
ANASIE RAZVAN
PAZABIE CONTINUT
PRIMAR,
LUCIAN-DANIEL
STANCIU-VIZITEI

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	562688.349	647493.950	12.140
2	562697.170	647502.291	14.250
3	562687.380	647512.646	3.728
4	562684.617	647510.143	2.558
5	562682.811	647511.955	8.371
6	562676.784	647506.146	16.807
S(1)=195.13mp P=57.855m			

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de fol.	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	218		S=46.79mp teren cecesionat nr.cad.10588 S=135mp pe teren proprietate SC FUIORE nr.cad.9522 Sc=36.46mp teren cecesionat nr.cad.9525 S=218.41mp din care S=135mp proprietate S=83.27mp cecesionat
Total				
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	
C-1	195		Spatiu comercial Sc=39mp pe teren cecesionat nr.cad.10588 Sc=135mp pe teren proprietate SC FUIORE nr.cad.9522 Sc=21mp pe teren cecesionat nr.cad.9525 Total Sc=195mp cladire C-1 proprietate SC FUIORE nr.cad.9522	
Total				

Sistem de proiectie: INVENTAR DE COORDONATE

Nr. pct. X (m) Y (m)

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	562688.560	647493.440	12.485
12	562697.620	647502.030	3.746
13	562695.120	647504.820	0.248
1	562694.940	647504.650	4.046
8	562692.160	647507.590	7.074
2	562687.300	647512.730	3.727
4	562684.617	647510.143	2.558
5	562682.811	647511.955	1.694
14	562681.610	647513.150	8.572
15	562675.440	647507.200	4.250
9	562678.440	647504.190	6.962
10	562683.334	647499.238	4.052
7	562686.060	647496.240	3.754
S(5)=218.41mp P=63.168m			

EXECUTANT

Semnatura si stampila

Data

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa

Semnatura si data
Stampila OCPI

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU
Suprafata totala masurata: 218.41 mp
Nume si prenume: *IONEL*
Suprafata din act. 195 mp
Unica: *CONSILIER GR I*

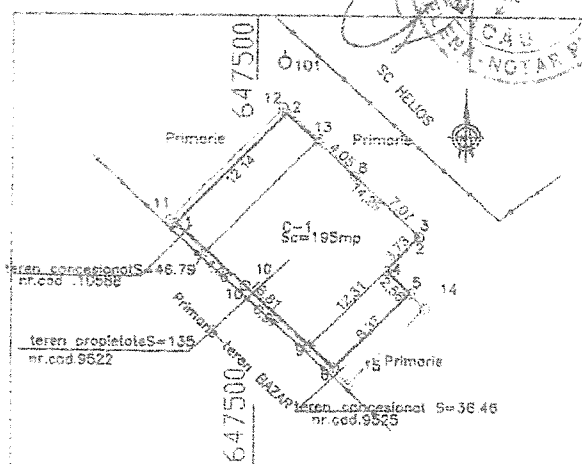
10.12.13
213

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE / ALIPIRE**

Scara 1 / 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
9522	135.00	STR. Milcov NR.74 BACAU
9525	36.46	
10588	46.79	UAT 20304 Bacau
Carte Funciara nr.		

ROMANIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
ZAHARIA ELENA
Anexa la înscrisul autentic
Nr. 203/2014
Din
Notar public



ROMANIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
ZAHARIA ELENA
Anexa la înscrisul autentic
Nr. 203/2014
Din
Notar public

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE / ALIPIRE

Situatia actuala inainte de dezlipire				Situatia viitoare dupa de dezlipire			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
9522	135.16		teren proprietate	9522	218.41	din care	135.16-proprietate
9525	36.46		teren concesionat				83.25-concesionat
10588	46.79		teren concesionat				
TOTAL	218.41			TOTAL	218.41		

EXECUTANT

Semnatura si stampila

PARAFA

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară BACAU

Semnatura si data

Nume si prenume

Titlu: CONSILIER GR I A

SEMNELE NOTARILOR



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70755 Bacău

Nr. cerere	78099
Ziua	26
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare
100158403763



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Milcov, Nr. 74, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70755	218	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70755-C1	Loc. Bacau, Str Milcov, Nr. 74, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:195 mp; Spațiu comercial construit 2004 din lemn acoperit cu tabla timplarie termopan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6969 / 06/02/2014		
Act Notarial nr. act de comasare aut. sub nr. 298, din 03/02/2014 emis de NP ZAHARIA ELENA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 70755 a imobilului cu numarul cadastral 70755/Bacau, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~nr.cad.9522 (id electronic 68242) din cf.43596 (id electronic 68242) care se sisteaza;~nr.cad.9525 (id electronic 70707) din cf.24256 (id electronic 70707) care se sisteaza;~nr.cad.10588 (id electronic 70710) din cf.24256/10588 (id electronic 70710) care se sisteaza;	A1
Lege nr. 0;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 83/218	A1
1) MUNICIPIUL BACAU DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70710/Bacau, incheierea nr. 29452din 10-12-2004 pozitie transcrisa din CF 70710/Bacau, incheierea nr. 29452din 10-12-2004		
22793 / 27/03/2019		
Act Administrativ nr. plan de amplasament si de delimitare a imobilului, din 27/03/2019 emis de PFA SOFRONESCU CONSTANTIN;		
B11	se repositioneaza imobilul	A1, A1.1
70213 / 29/08/2023		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. nr. 968, din 25/08/2023 emis de BIN Vasilache Mihaela Stefana (incheiere de completare nr. 09/28.08.2023);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 135/218	A1
1) DEDEMAN S.R.L., CIF:2816464		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) DEDEMAN S.R.L., CIF:2816464 OBSERVATII: bun exclusiv		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
70213 / 29/08/2023	
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. nr. 968, din 25/08/2023 emis de BIN Vasilache Mihaela Stefana (incheiere de completare nr. 09/28.08.2023);	

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioada de 10 ani , 5 luni si 25 zile, dobandit prin Conventie, cota actuala 83/218	A1, A1.1
	1) DEDEMAN S.R.L., CIF:2816464	
	OBSERVATII: pentru suprafata de 83,27 mp	

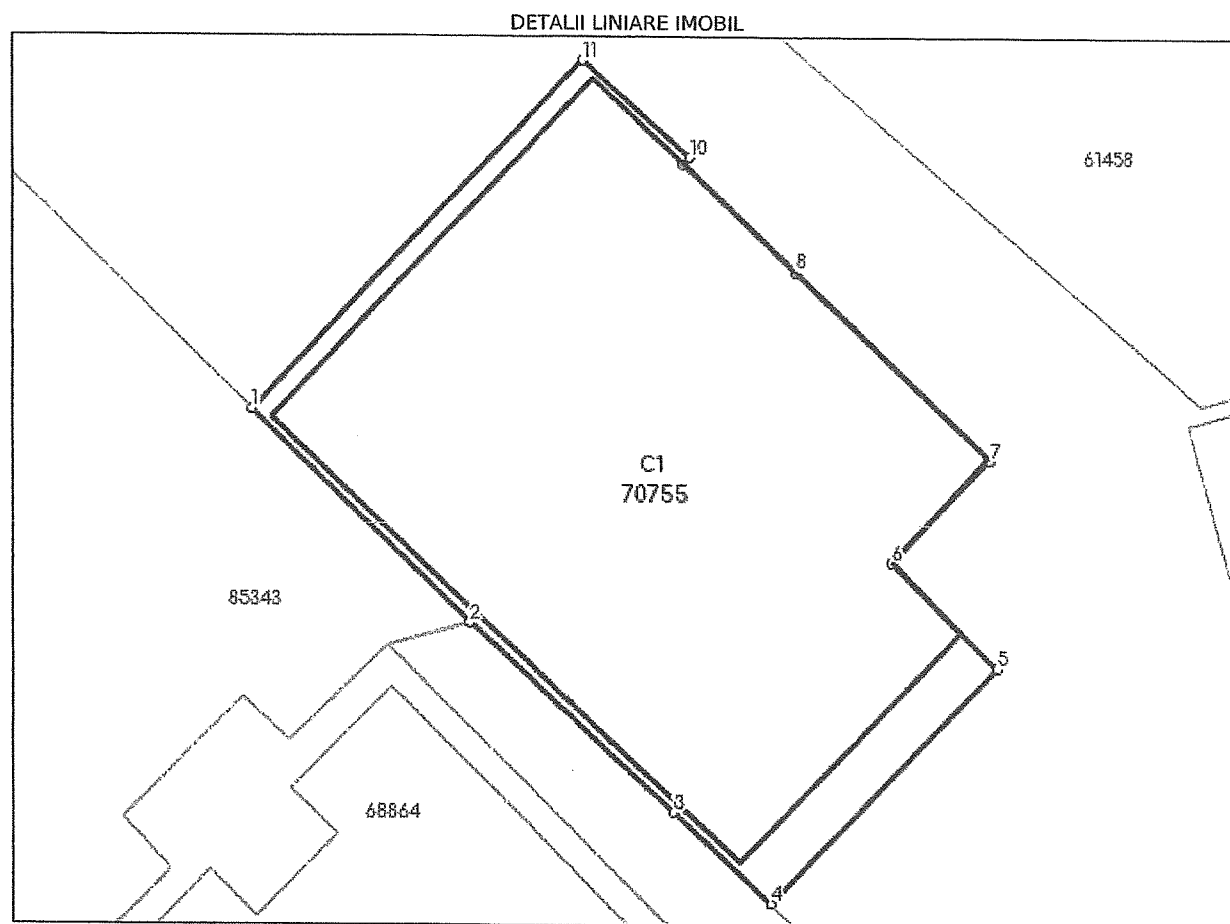
46

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70755	218	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	218	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70755-C1	construcții administrative și social culturale	195	Cu acte	S. construita la sol: 195 mp; Spațiu comercial construit 2004 din lemn acoperit cu tablă timplarie termopan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.957
2	3	7.243
3	4	3.464

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	8.549
5	6	3.903
6	7	3.727
7	8	7.074
8	9	4.046
9	10	0.248
10	11	3.746
11	1	12.485

** 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, 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,
26/09/2023, 09:37



Nr. cerere	10701
Anul	2013
Luna	03
Ziua	18

REFERAT DE ADMITERE
(alipire imobile)

Domnului/Doamnei : _____ (_____) - nr.autorizatie:RO-BC-F NR. 0006;
03.09.2010-valabila
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 10701 din data 18.03.2013, va informăm:

Imobilele :

- **70710**- judet BACAU, UAT Bacau, localitate Bacau, str MILCOV, nr. 74,
- **70707**- judet BACAU, UAT Bacau, localitate Bacau, str MILCOV, nr. 74,
- **68242**- judet BACAU, UAT Bacau, localitate Bacau, str MILCOV, nr. 74,

au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral **70755** situat in judet BACAU, UAT Bacau, localitate Bacau, str MILCOV, nr. 74 având suprafața măsurată de 218 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BACAU la data: 21.03.2013

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
Victor TOMESCU



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 70755/UAT Bacau

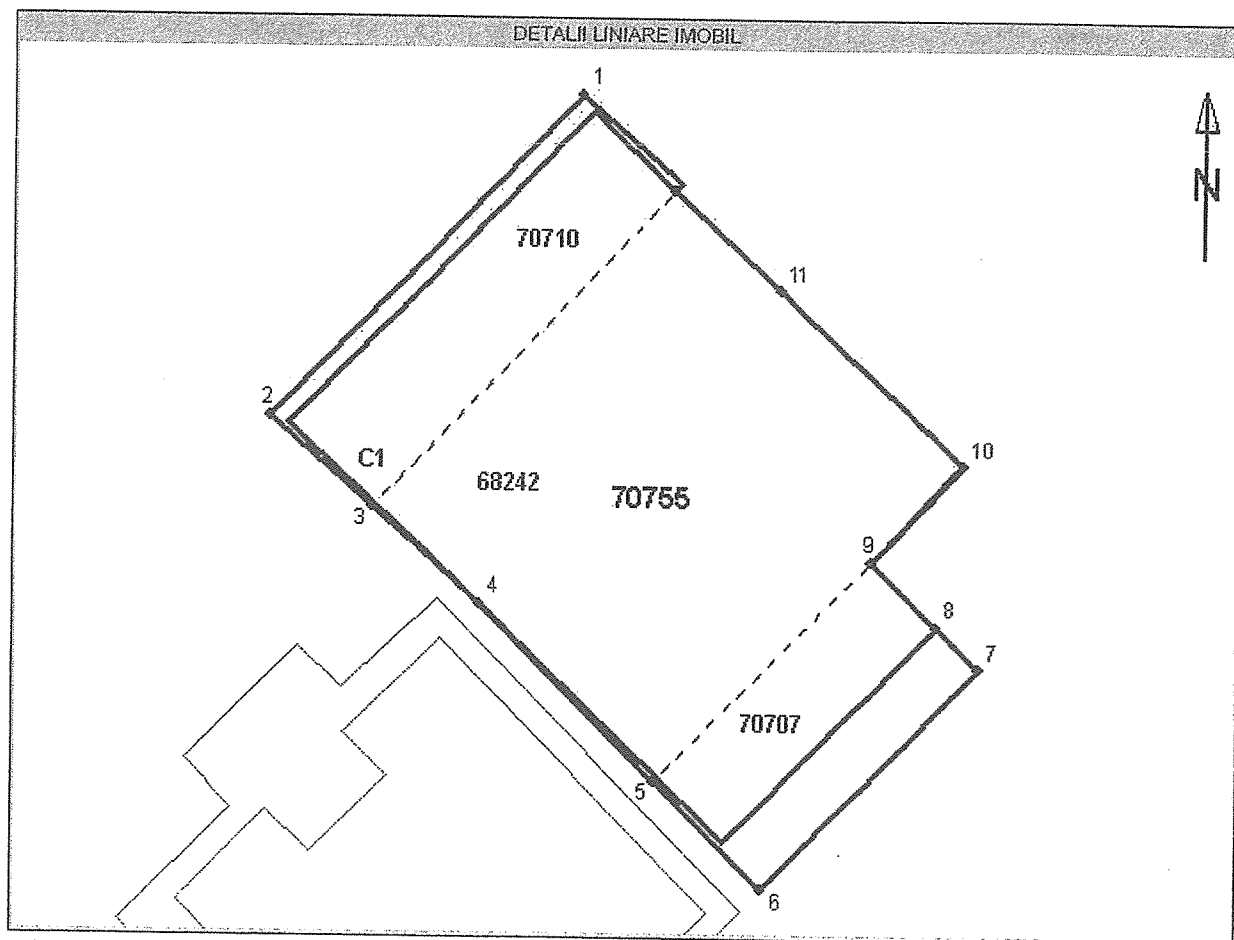
Carte Funciară Nr. 70755
 Comună/Oras/Municipiu: Bacau

TEREN intravilan

Adresa: Judet BACAU, UAT Bacau, Localitate Bacau, Str MILCOV, Nr. 74

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp) *	Observatii / Referințe
70755	218	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Căutare

Merk Houses - Bogdan Marcu >

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

Taste imaginile (4) Schiță

Teren intravilan de vânzare - poziție excelentă, Str. Milcov

50 000 €

85 €/m²

Blatrită-Lac, Bacău, Bacău

Publicitate
[Adaugă o fotografie](#)

Teren de vânzare

N 590m²

Tip teren: Intravilan

Marcu Bogdan
Merk Houses - Bogdan Marcu
☎ 0769 642 682

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

590 m² Teren de vânzare - Bac

storia.ro/oferta/teren-intravilan-da-vanzare-pozitie-excelenta-str-milcov-idDuvXk

590 m² Teren de vânzare - pozitie excelentă, Str. Milcov

50 000 €

85 €/m²

Blatrită-Lac, Bacau, Bacau

Publicitate
Nu este permisă copierea conținutului

Teren de vânzare

590 m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	590 m²
Dimensiuni:	fara informatii
Gard:	fara informatii
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fara informatii
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzare:	agentie

Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren intravilan în suprafață de 590 mp, situat într-o zonă liniștită și accesibilă, pe strada Milcov. Terenul are dublă deschidere: 37 m la strada principală și 28 m la un drum secundar, ideal pentru construcții sau investiții.

Forma regulată și accesul din două direcții oferă multiple posibilități de dezvoltare. Acte în regulă, teren liber de sarcini, toate utilitățile sunt în zonă.

Se acceptă și schimburi cu apartamente, garsoniere sau casă, în funcție de

Marcu Bogdan

Mark House - Bogdan Marcu

0749 642 682

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația nu accesează datele S.C. OLI Online Services S.R.L. (Site-ul) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimiti mesajul

Vezi ce se află lângă acest anunț?

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimiti mesajul

Vezi ce se află lângă acest anunț?

590 m², teren de vânzare - Bnc

[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pozitie-excelenta-str-milcov-IDDvviK](#)

440

Numer de telefon*

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

Am încredere în aceste date care sînt corecte
Serviciul S.C.L. (Storiat) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Măcar un minut

De ce să afişezi acest anunț?

590 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

590 m²

Dimensiuni:

15 x 39,50 m

Gard:

fânaș din lemn

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

zona comercială

Media:

☒ electricitate

☒ apă curentă

☒ gaz

☒ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren intravilan în suprafață de 590 mp, situat într-o zonă liniștită și accesibilă, pe strada Milcov. Terenul are dublă deschidere: 37 ml la strada principală și 23 ml la un drum secundar, ideal pentru construcții sau investiții.

Forma regulată și accesul din două direcții oferă multiple posibilități de dezvoltare. Acte în regulă, teren liber de sarcini, toate utilitățile sunt în zonă.

Se acceptă și schimburi cu apartamente, garsoniere sau casă, în funcție de ofertă.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, nu ezitați să mă contactați!

Mai puțin

61

COMPARABILE FOLOSITE

270 m² teren de vanzare - Bac

storie.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bacau-alecu-russo-270mp-ID09as

270m²

Tip teren:

Localizare:

Suprafata utila:

Dimensiuni:

Gard:

Tip acces:

Imprejurimi:

Media:

Tip vanzator:

terit intravilan

intra intravilan

270 m²

4x12-rectangular

teren intravilan

teren intravilan

intra intravilan

intra intravilan

agentie

Numar de telefon

+40

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Administatorul acestor date este S.C. Olu Online Services & R.L. (Sic) nu mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

6

Anunturi de Google

De ce sa afisezi acest anunt?

Publicitate

6

Anunturi de Google

De ce sa afisezi acest anunt?

Descriere

Teren intravilan de vanzare in suprafata de 270mp situat in Bacau, Str Alecu Russo, care dispune de toate utilitatile necesare.

Terenul poate fi folosit atat pentru constructia unei case, cat si pentru un business precum clinica medicala, sediu birou, magazin, etc.

Optional, la 50 de metri de teren, detin in proprietate si un garaj, care poate fi vandut o data cu terenul.

Dispon de extras CF de informare la zi si certificat de urbanism.

Mai putin

ID: 9230096

Reportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vreau notificări

imobiliare.ro

Site-ul de găsi

Adaugă anunț

Cont nou

intra in cont

Vânzare

Terenuri construite

Județul Bacău

Bacău

Alecu Russo

Teren, Bacău zona Orizont

Teren, Bacău zona Orizont

Alecu Russo, Bacău - Vezi Hartă

69.000 €

Rate de la 1.530 RON/lună

Simulează credit

Partener Imobiliare.ro Finance

Simona Morariu

Agent Imobiliar

Broker acreditat CPI

0748102070

075.95.29.19

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook

WhatsApp

Telegram

Copy

Reportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Vezi Hartă

COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic FM - Magic FM Live X Terenuri de vanzare in Bacau X Teren: Bacau zona Orizont | in X +

imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-bacau-alecu-russo-996mp-139222734

🔍 ⚙️ ☆ 🏠 📄 📞 ⋮

imobiliare.ro

🏠 📄 📞

Adaugă anunț

Cont nou | Intra în cont

Teren, Bacau zona Orizont - 69.000 €

📍 Alecu Russo Bacău - Vizi: Hartă

Se va uza

0748102070
0755595559

Descriere

Vnzare teren intravilan, 1000mp, cu deschidere de 13m situat in Bacau, zona Micov, la 5 minute de Hypermarketul Kaufland, 10 minute de hipermarketul Cora, insula de agrement. Terenul este prelatat pentru case, vile, nate, birouri. Se poate viziona oricand ocar prin agentia noastra Tel: 0748.10.20.70 [Aplică acum](#)

Citește mai puțin

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?

Specificații

ID anunț: X71215031

Actualizat in: 11/03/2025

Suprafață teren:

996 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front strada:

13 m

Nr fronturi stradale:

2

Facilități

Destinație

Agricol

Comision

%

Calculator de credit ipotecar

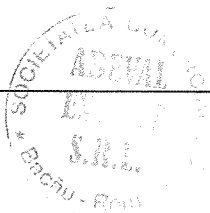


FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

