



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 300 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, pe care se află construit imobilul SEDIU BANCĂ S+P situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 33, având CF nr. 91824, nr. cadastral 91824, în suprafață totală de 423,00 mp

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 formulată de către S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L. prin administrator Dinu Laurențiu, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 174648/30.08.2023;
- Contractul de concesiune nr. 68771 din 10.03.2020 încheiat pentru terenul în suprafață de 250 mp, identificat cu nr cadastral vechi 66280 și respectiv contractul de concesiune nr. 68772 din 10.03.2020 încheiat pentru terenul în suprafață de 260 mp identificat prin nr. cadastral vechi 66284, terenuri proprietate privată a Municipiului Bacău;
- Autorizația de construire nr. 11/27.03.1992 emisă ca urmare a cererii Regiei Autonome de Administre, Întreținere Fond Locativ, Energie Termică Bacău, privind autorizarea construirii unor blocuri de locuințe cu spații libere la parter și evazate în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33, prin programul de investiții publice locale pentru anul 1992 și front de lucru 1992-1993, cu fonduri alocate de Consiliul Județean Bacău. Pentru construcția spațiilor evazate cu altă destinație au fost încheiate contracte de antrepriză pentru execuție lucrări de către adjudecatarii licitațiilor cărora le-au fost atribuite terenurile aferente în folosință prin concesiune.
- Autorizația de construire nr.187 din 11.03.1998 privind executarea lucrărilor de modernizare fațadă și finisaje interioare, realizate de către domnii Dănilă Mihai și Popovici Cornelia, în calitate de concesionari ai terenului în suprafață de 250 mp, aferent spațiului comercial evazat, poziția III;
- Autorizația de construire 929/15.08.2000 emisă pentru BANCA TRANSILVANIA SA, în calitate de proprietar al spațiului comercial edificat pe terenul în suprafață de 250 mp, respectiv 260 mp în vederea executării lucrărilor de AMENAJARE SEDIU BANCĂ, recompartimentări interioare parter și subsol;
- Autorizațiile de construire nr. 167 din 04.04.2003 pentru amenajare spațiu parcare în fața sediului băncii și respectiv autorizația nr. 533 din 18.11.2004 pentru amplasare provizorie firmă luminoasă pentru bancomat existent;
- Procesul – verbal nr. 112049 din 10.02.2025 al Comisiei, întrunită în vederea analizării și centralizării cererilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, comisie a cărei componență a fost aprobată prin HCL nr.17/2025, prin care se propune dezlipirea terenului pe care se află construcția împreună cu elementele constructive necesare exploatării normale a construcției, respectiv 2 guri de aerisire pentru spațiile de la subsol, rampa și scările de acces la clădirea cu destinație sediu bancă, aflat în proprietatea SC LORIMAX ELECTRONICS SRL.
- Raportul de evaluare nr.74 din 06.06.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 152580/10.06.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 423,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33;
- Referatul nr.161713/08.07.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenulul aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, pe care se află construit imobilul SEDIU BANCĂ S+P

situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 33, având CF nr. 91824, nr.cadastral 91824, în suprafață totală de 423, 00 mp;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.162733/10.07.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.162735/1/10.07.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu- Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr.162735/2/10.07.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 169/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 193/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 315/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-HCL nr. 128 din 27.03.2025 privind aprobarea alipirii a 2 imobile teren din str. 9 Mai nr.33, proprietate privată a Municipiului Bacău, în vederea unificării acestora sub un singur număr cadastral și ulterior realizării acesteia, a dezlipirii acestuia în 2 loturi, respectiv lot 1 în suprafață de 423 mp teren aferent construcțiilor C1 și C2 împreună cu elementele constructive ale clădirii, două guri de aerisire pe care sunt amplasate și lot 2 în suprafață de 87 mp (83 mp măsurată), reprezentând terenul ce împreună înțelege întreaga clădire și pe care nu sunt amenajate elemente constructive;

-Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;

-Prevederile art. 7 alin. (2), art. 555 alin (1), art. 586 alin.(1) și alin.(2), art.879, art. 880 art. 1244, 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.108 lit.e) și ale art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196, alin. (1) lit.a), ale art. 197 alin(1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1) și 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 către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău în suprafață totală de 423,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 33, având CF nr. 91824, nr. cadastral 91824, teren pe care se află construcțiile înscrise în CF 91824-C1 și CF 91824-C2, cu destinație SEDIU BANCĂ S+P aflate în proprietatea S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr.74 din 06.06.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr.136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 423,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. 9 Mai nr. 33, având CF nr. 91824, nr. cadastral 91824, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă la prezenta hotărâre.

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

ART.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 139.590,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, prin Ing. Popa Adrian.

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

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

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

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

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

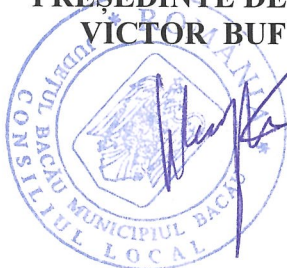
ART.5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare- cumpărare, în formă autentică.

ART.6 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcția Juridică.

ART.7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L.(prin compartimentul menționat anterior) și Direcția Juridică.

ART.8 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA**



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

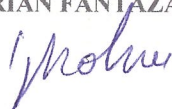
N.O.P., M.C./G.A.M./EX.1/DS.I-A-1

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru

RAPORT DE EVALUARE
nr. 74 din 06.06.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, prin Ing. Popa Adrian, evaluator autorizat ANEVAR, privind estimarea valorii de piață a terenului a imobilului – teren în suprafață de 423,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Bacău înscris în CF 91824, nr. cadastral 91824, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33

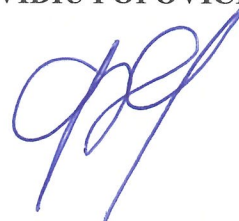
DIRECTOR EXECUTIV,
CIPRIAN FANTAZĂ



PRESEDINTE 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. 74/ 06.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. 9 MAI, NR. 33, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 91824**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Iunie 2025



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. 9 Mai, nr. 33, jud. Bacau, in suprafata de 423,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL NR. 128/27.03.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 36770/16.05.2025, avand nr. cadastral 91824. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea LORIMAX ELECTRONICS S.R.L., conform Contractelor de concesionare nr. 68771 si 68772/10.03.2020.

Evaluarea s-a realizat la data de 03.06.2025 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 03.06.2025 ÷ 06.06.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 03.06.2025. 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 03.06.2025, respectiv: 1 EURO = 5.0587 RON.

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

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 03.06.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 423,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, NC 91824} = 706.140,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 423,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, NC 91824} = 139.590,00 \text{ euro (330,00 euro/mp)}$

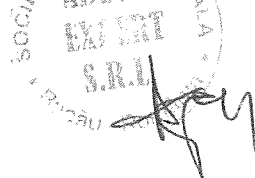
Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 03.06.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

1.3. Scopul evaluarii

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

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. 9 Mai, nr. 33, in suprafata de 423,00 mp, avand nr. cadastral 91824 si CF 91824, conform extras de carte funciara nr. cerere 36770/16.05.2025. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2028 si HCL 128/27.03.2025.

La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 423,00 mp este concesiionata de Municipiului Bacau catre societatea LORIMAX ELECTRONICS S.R.L., conform conform Contractelor de concesiionare nr. 68771 si 68772/10.03.2020.

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

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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



1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv 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 03.06.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0587 RON, valabil pentru data de 03.06.2025. 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 1257/27.04.2018;
 - HCL nr. 128/27.03.2025;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 36770/16.05.2025;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului anexa la HCL nr. 128/27.03.2025;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 91739;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului – Lot 2 cu nr. cadastral 91825;
 - Contract de concesiune nr. 68771/10.03.2020;
 - Contract de concesiune nr. 68772/10.03.2020;
 - Proces verbal de predare-primire nr. 2177/10.03.2020.

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 editia 2022.
 - Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se 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 preocupati 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 acorda 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 03.06.2025, 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 lucrarii, la inspectia pe teren.

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta în baza planului de amplasament si delimitare a imobilului anexa la HCL nr. 128/27.03.2025 pus la dispozitie de catre Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, în baza PUG mun. Bacau. În situatia în care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare în vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte în cazul utilizarii Raportului de evaluare .

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, în afara celor prevazute în mod expres în Contractul de prestari 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.

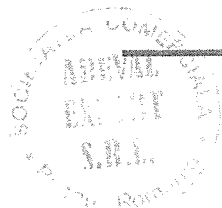
Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- 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. 148595/28.05.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, jud. Bacau.



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

- HCL 1257/27.04.2018;
- HCL nr. 128/27.03.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 36770/16.05.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului anexa la HCL nr. 128/27.03.2025;
- Plad de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 91739;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – Lot 2 cu nr. cadastral 91825;
- Contract de concesiune nr. 68771/10.03.2020;
- Contract de concesiune nr. 68772/10.03.2020;
- Proces verbal de predare-primire nr. 2177/10.03.2020.

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 mentiunea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe str. 9 Mai, nr. 33, zona fostrului Bancorex. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrala a orasului.

Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv in strada 9 Mai – Mioritei – Vadu Bistritei – B-dul Unirii.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 157/27.04.2018, HCL 128/27.03.2025 si extrasul CF nr. cerere 36770/16.05.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 36770/16.05.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 250/506 si 256/506".

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

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

- HCL 1257/27.04.2018;
- HCL nr. 128/27.03.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 36770/16.05.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului anexa la HCL nr. 128/27.03.2025;
- Plad de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 91739;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – Lot 2 cu nr. cadastral 91825;
- Contract de concesiune nr. 68771/10.03.2020;
- Contract de concesiune nr. 68772/10.03.2020;
- Proces verbal de predare-primire nr. 2177/10.03.2020.

La data evaluarii terenul este concesiunat catre societatea LORIMAX ELECTRONICS S.R.L..

Prin mentiunea 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 centrala a orasului, in zona fostului BANCOREX, in apropierea intersectiei strazilor 9 Mai cu Mioritei - Stefan cel Mare - Vadu Bistritei. 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, pizzerii, 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. 9 Mai fiind una din principalele artere a orasului.



În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 91824, CF 91824, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 423,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. 9 Mai, nr. 33, jud. Bacău. Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, str. Mioritei, str. Vadu Bistritei;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării, este compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 423,00 mp, având nr. cadastral 91824, aflat în proprietatea Municipiului Bacău.

Lotul de teren se afla în domeniul privat al Municipiului Bacău și are categoria de folosință curți-construcții, fiind amplasat în Bacău, str. 9 Mai, nr. 33, fiind ocupat în întregime de o construcție – clădire cu destinație de activități comerciale, aflată în proprietatea societății LORIMAX ELECTRONICS S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 36770/16.05.2025 și a Contractelor de concesiune nr. 68771 și 68772/10.02.2020. Proprietatea este amplasată în zona centrală a orașului, în vecinătate intersecției strazilor 9 Mai cu Mioritei-Stefan cel Mare-Vadu Bistritei, vis-a-vis de stația de carburanți "MOL", având acces direct din str. 9 Mai.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: allee acces si imobil cu nr. cadastral 68071;
- la sud: allee acces si imobil cu nr. cadastral 62042;
- la est: parcare auto si str. 9 Mai;
- la vest: allee acces si bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 423,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma neregulata – evazata pe partea de est. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie cu destinatie de activitati comerciale. Accesul la proprietate se realizeaza din str. 9 Mai.

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 ANCP. 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.



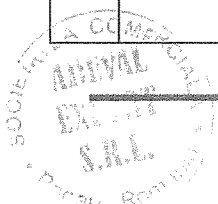
Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața si forma terenului , planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si 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, Bdul Unirii (zona pod raul Bistrita), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 800 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800,00	200.000,00	250,00
2.	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
3.	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
4.	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
5.	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
6.	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
7.	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
8.	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
9.	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



10.	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
11.	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
12	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

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In **zona mediana**, se constata ca preturile (euro/mp), se situeaza in intervalul 150,00 – 340,00 euro/mp, rezultand o medie de 258,00 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 ofertat. 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 minimizată de lipsa de lichiditate a potențialilor 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 circumspetti.

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

- populația din aria de piață;
- mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere 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 piața, 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, planeitate, 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 participanții 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) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Banca Nationala, in spate la farmacia Elvaruj, in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Slanicului, in spate la fostul Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 366,67 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Oituz, in suprafata de 806,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 310,17 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 3%-15% fiind amplasate inferior fata de subiect;

3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv, respectiv negativ cu un procent de 3%÷5%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 a fost ajustat negativ cu un procent de 10%, acesta fiind superioare subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%÷15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.

Desfasurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



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

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 03.06.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 423,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, NC 91824} = 706.140,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} - 423,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, NC 91842} = 139.590,00 \text{ euro (330,00 euro/mp)}$

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 03.06.2025, 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).

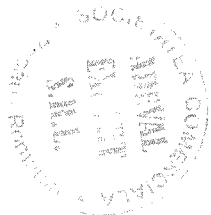
ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

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 legătura cu bunurile evaluate.



**CENTRALIZATOR GENERAL**

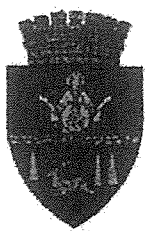
Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, jud. Bacau, nr. cadastral 91824	423.00	706,140.00	139,590.00	330.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. 9 MAI, NR. 33, JUD. BACAU, N.C. 91824, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Slanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau
Numar cadastral	91824			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		172,000.00	99,000.00	250,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		298.61	366.67	310.17
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.86	-36.67	-31.02
Pret ajustat (euro)		268.75	330.00	279.16
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)		268.75	330.00	279.16
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. 9 Mai, nr. 33, jud. Bacau	mai slab	similar	mai slab
Ajustare (%)		3.00%	0.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		8.06	0.00	41.87
Suprafata teren (mp)	423.00	576.00	270.00	806.00
Ajustare		0.00%	3.00%	-5.00%
Valoare ajustare		0.00	9.90	-13.96
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)		13.44	16.50	13.96
Forma terenului	neregulata	neregulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-33.00	-27.92
Acces si front stradal	acces facil	mai slab	mai slab	mai slab
Ajustare (%)		15.00%	5.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		40.31	16.50	41.87
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		61.81	9.90	55.83
Ajustare totala neta		61.81	9.90	55.83
Ajustare totala bruta		61.81	75.90	139.58
Numar ajustari		3	4	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.207	0.207	0.450
PRET AJUSTAT		330.56	339.90	334.99
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			330.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 91824, S = 423 MP			706,140.00 lei	139,590.00 €



24



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 :

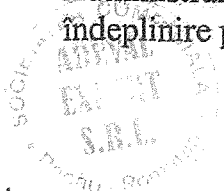
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

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



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SOVA-GATULEAUR



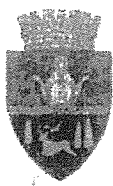
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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



CONFORM CU
ORIGINALUL

			destinația:garaj			
1213	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Republicii, nr. 1 destinația:garaj	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1214	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Republicii, nr. 1 destinația:garaj	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1215	0	Teren concesionat	S=22mp, str. 9 Mai, nr. 31 destinația:ext. farmacie	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1216	0	Teren concesionat	S=14,26mp, str. Șefan cel Mare, nr. 30 destinația:ext. cab. medical	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1217	0	Teren concesionat	S=764,01mp, str. Piața Revoluției, nr. 1 destinația:servicii bancare	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1218	0	Teren concesionat	S=500mp, str. 9 Mai, nr. 33 destinația:sediu bancă	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1219	0	Teren concesionat (contract reziliat)	S=13mp, str. Mărășești, nr. 94 destinația:ext. sp. pt. acces	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1220	0	Teren concesionat	S=2.792mp, str. 9 Mai, nr. 25 destinația:sediu bancă	1994	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1221	0	Teren concesionat	S=168mp, str. Erou Gh. Rusu, nr. 12 destinația:servicii bancare	1996	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1222	0	Teren concesionat	S=250mp, str. 9 Mai, nr. 33 destinația:servicii bancare	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1223	0	Teren concesionat	S=260mp, str. 9 Mai, nr. 33 destinația:sediu bancă	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1224	0	Teren concesionat	S=392,78mp, str. 9 Mai, nr. 33 destinația:amenajare parc	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1225	0	Teren concesionat	S=23,13mp, str. Carpați, nr. 10 destinația:garaj	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1226	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Garofiței, nr. 1 destinația:garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1227	0	Teren concesionat	S=21mp, str. Milcov, nr. 4 destinația:ext. cab. psihologic	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1228	0	Teren concesionat	S=19,55mp, str. Pictor Aman, nr. 94 D destinația:cotă indiv. locuiță	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1229	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. H. Berescu, nr. 4 destinația:garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

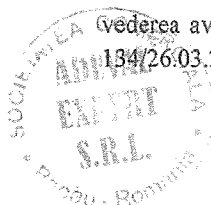
HOTĂRÂREA NR. 128 DIN 27.03.2025

privind aprobarea alipirii a 2 imobile teren din str. 9 Mai nr. 33, proprietate privată a Municipiului Bacău, în vederea unificării acestora sub un singur număr cadastral și ulterior realizării acesteia a dezlipirii acestuia în 2 loturi, respectiv lot 1 în suprafață de 423 mp aferent construcțiilor edificate conform contractelor de concesiune și lot 2 în suprafață de 87 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.03.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Autorizația de construire nr. 929/15.08.2000 emisă pentru BANCA TRANSILVANIA SA în vederea executării lucrărilor de AMENAJARE SEDIU BANCĂ, precum și autorizațiile de construire nr. 167 din 04.04.2003 pentru amenajare spațiu parcare în fața sediului băncii și respectiv nr. 533 din 18.11.2004 pentru amplasare provizorie firmă luminoasă pentru bancomat existent;
- Cererea de cumpărare nr. 174648/ 30.08.2023 a S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L. prin care solicită cumpărarea terenului concesiionat în suprafață totală de 510 mp;
- Contractul de concesiune nr. 68771 din 10.03.2020 încheiat pentru terenul în suprafață de 250 mp, identificat cu nr cadastral 66280 și respectiv contractul de concesiune nr. 68772 din 10.03.2020 încheiat pentru terenul identificat prin nr. cadastral 66284, terenuri proprietate privată a Municipiului Bacău;
- Extrasale de carte funciară nr. 70192 și 80503, pentru imobilele situate în Bacău, strada 9 Mai nr. 33, în suprafață de 250 mp și respectiv 260 mp, proprietatea Municipiului Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire/dezlipire întocmit de către Tănase Robert-George, expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizației numărul RO-BC-F-0141;
- Procesul - verbal nr. 112049/10.02.2025 al Comisiei, întrunită în vederea analizării și centralizării cererilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, comisie a cărei componență a fost aprobată prin HCL nr. 17 din 23.01.2025, prin care se propune dezlipirea terenului aferent construcției de terenul liber;
- Referatul nr. 122059/07.03.2025 al Direcției Patrimoniu – Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se solicită alipirea a 2 imobile teren din str. 9 Mai nr. 33, proprietate privată a Municipiului Bacău, în vederea unificării acestora sub un singur număr cadastral și ulterior realizării acesteia a dezlipirii acestuia în 2 loturi, respectiv lot 1 în suprafață de 423 mp aferent construcțiilor edificate conform contractelor de concesiune și lot 2 în suprafață de 87 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.125917 din 18.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 125919/1/18.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 125919/2/18.03.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 78/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 134/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;



- Prevederile art. 877, ale art. 879 alin. (2), alin. (3) și alin. (5) și ale art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 25 alin. (2), ale art. 26 alin (1) ,alin. (2) și alin. (8), ale art. 27 alin. (1) și alin.(2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Prevederile art. 127, ale art. 128, ale art. 129, ale art.130 alin. (1) din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, modificat și completat;

- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și ale art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă alipirea imobilului teren în suprafață de 250 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33, jud. Bacău, înscris în CF nr. 66280 a Municipiului Bacău, cu imobilul – teren în suprafață de 260 mp (256 din măsurători), situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33, jud. Bacău, înscris în CF nr. 66284 delimitate conform planurilor de amplasament și delimitare al imobilelor întocmite de Tănase Robert - George expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizatie numărul RO-BC-F-0141, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, teren concesionat, conform Contractelor de concesionare nr. 68771 din 10.03.2020 și respectiv 68772 din 10.03.2020 și pe care a fost edificată construcția, conform autorizației de construire nr. 929 din 15.08.2000, emisă de către Municipiul Bacău pentru Banca Transilvania S.A.

Art.2. Se aprobă dezlipirea imobilului - teren rezultat în urma alipirii prevăzute la art. 1 în 2 terenuri/loturi, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri, după cum urmează:

1. lotul I- suprafața de 423 mp, delimitat conform planului de situație întocmit de Tănase Robert - George expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizatiei numărul RO-BC-F-0141, reprezentând suprafața de teren aferent construcției C1 având destinație de SEDIU BANCĂ, terenul aferent scărilor și alei de acces;

2. lotul II- suprafața de 87 mp (83 mp conform măsurători), delimitat conform planului de situație întocmit de Tănase Robert - George expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizatie numărul RO-BC-F-0141 reprezentând teren liber de construcții.

Art.3. Se mandatează Primarul Municipiului Bacău să reprezinte Municipiul Bacău și să semneze în fața notarului public actele de dezlipire ce vor fi încheiate în acest sens.

Art.4. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu- Serviciul Evidență Patrimoniu.

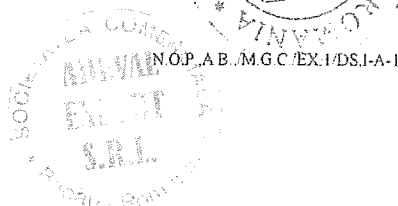
Art.5. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău și Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu.

Art.6. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului - Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEI NECHITA

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

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91824 Bacău

Nr. cerere	36770
Ziua	16
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189438526



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str 9 MAI, Nr. 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91824	423	Construcția C1 înscrisă în CF 91824-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 91824-C2; TEREN NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36770 / 16/05/2025		
Act Administrativ nr. HCL 128, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU;		
B1	Se înființează cartea funciară 91824 a imobilului cu numărul cadastral 91824 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 91739 înscris în cartea funciară 91739;	A1
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 128, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. adresa nr. 137831, din 23/04/2025 emis de PRIMĂRIA BACAU;		
B2	Se înființează cf. 91739 a imobilului cu nr. cad. 91739/Bacău ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.66280\cf.66280; -- nr.cad.66284\cf.66284;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 91739/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 31504 din 28/04/2025;		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 250/506 1) MUNICIPIUL BACĂU , CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 91739/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 31504 din 28/04/2025; pozitie transcrisa din CF 66280/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 18008 din 04/08/2004; (provenita din conversia CF 19883)domeniu privat	A1
Act nr. 0; Act Administrativ nr. hotărâre nr. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 256/506 1) MUNICIPIUL BACĂU , CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 91739/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 31504 din 28/04/2025; pozitie transcrisa din CF 66284/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 10151 din 07/05/2002; (provenita din conversia CF 16221)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
36770 / 16/05/2025		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2788, din 30/10/2019 emis de Zaharia Elena;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) LORIMAX ELECTRONICS SRL , CIF:41430137 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 91739/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 31504 din 28/04/2025; pozitie transcrisa din CF 66280/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 90741 din 01/11/2019;	A1
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1

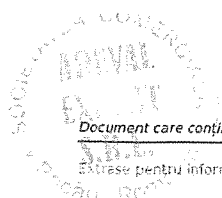
Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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
1) LORIMAX ELECTRONICS SRL, CIF:41430137 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 91739/Bacău, inscrisa prin incheierea nr. 31504 din 28/04/2025; pozitie transcrisa din CF 66284/Bacău, inscrisa prin incheierea nr. 90740 din 01/11/2019;</i>	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91824	423	TEREN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	423	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	91824-C1	construcții administrative și social culturale	208	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 208 mp; S. construită desfășurată: 440 mp; SEDIU S+P, Sc desf. 440 m.p.
*A1.2	91824-C2	construcții administrative și social culturale	209	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 209 mp; sediu cu format din subsol înb supr. de 185,89 mp și parter în supr. de 208,93 mp

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
---------------	---------------	-------------------------	---------------	---------------	-------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.212	2	3	13.773
3	4	8.914	4	5	0.05
5	6	0.54	6	7	0.115
7	8	5.235	8	9	2.202
9	10	2.074	10	11	2.349
11	12	2.353	12	13	2.43
13	14	1.85	14	15	2.317
15	16	1.273	16	17	0.894
17	18	0.841	18	19	1.736
19	20	0.197	20	21	1.54
21	22	0.784	22	23	0.357
23	24	1.051	24	25	1.55
25	26	0.399	26	27	0.648
27	28	1.367	28	29	1.705
29	30	0.434	30	31	0.711
31	32	2.48	32	33	1.96
33	34	0.684	34	35	0.34
35	36	1.406	36	37	1.191
37	38	4.8	38	39	0.13
39	1	9.484			

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

16-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA DIMA

(parafa și semnătura)

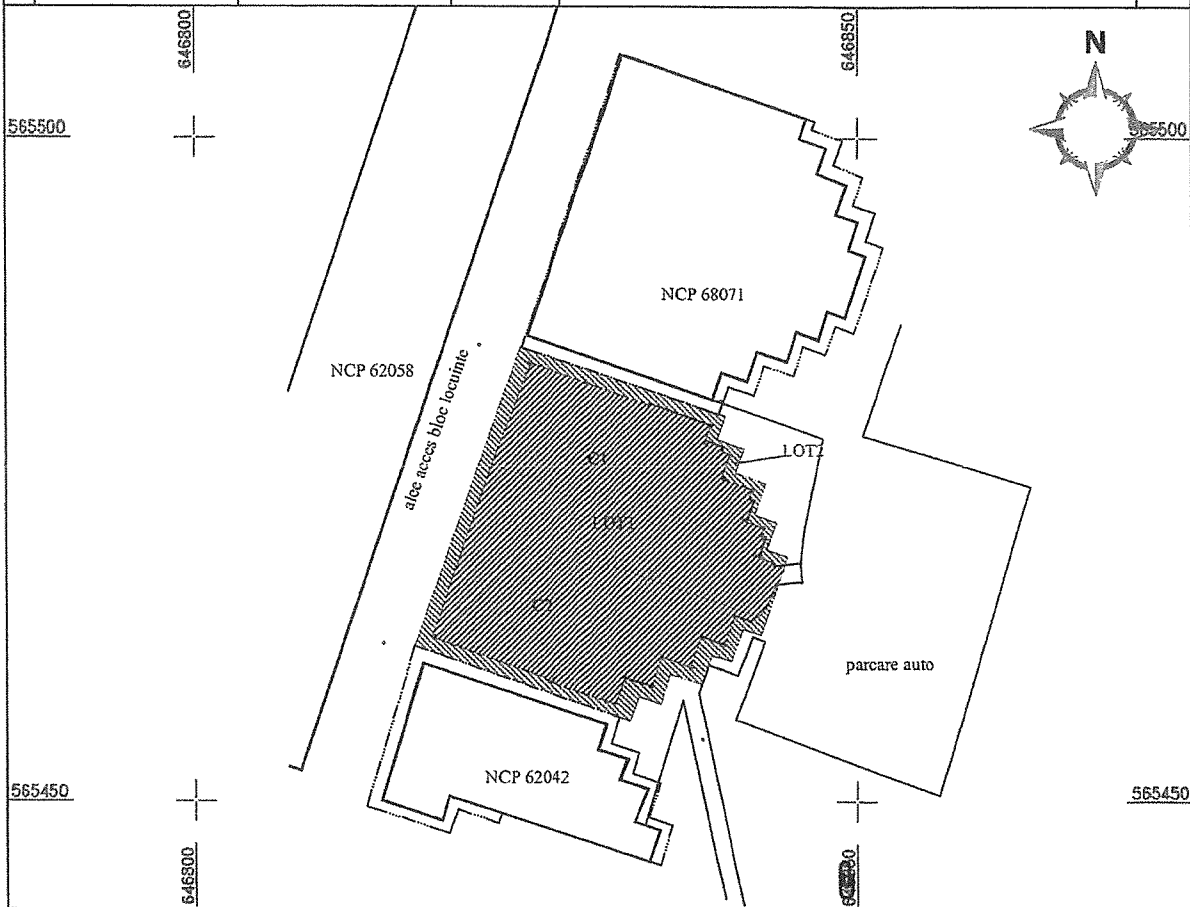
Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Апеха нг. 17

Cartea Funciara nr.		UAT	BACAU
---------------------	--	-----	-------



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
91739	506	CC		91824	423	CC	LOT1
				91825	83	CC	LOT2
Total	506			Total	506		

Executant:
Tanase Robert George
RO-FC-F-0141

Semnat digital de Robert-George
Tanase

Confirm executarea
necesarilor in teren,
c=RO,
serialNumber=10015, sn=tanase,
correspondenta acestor
Semnatura

08.09.21:42 +03'00'

Data: 07.05.2025

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

**Daniela
-Silvica
Dobrea** Digitally signed
by Daniela-
Silvica Dobrea
Date: 2025.05.09
10:11:33 +03'00'

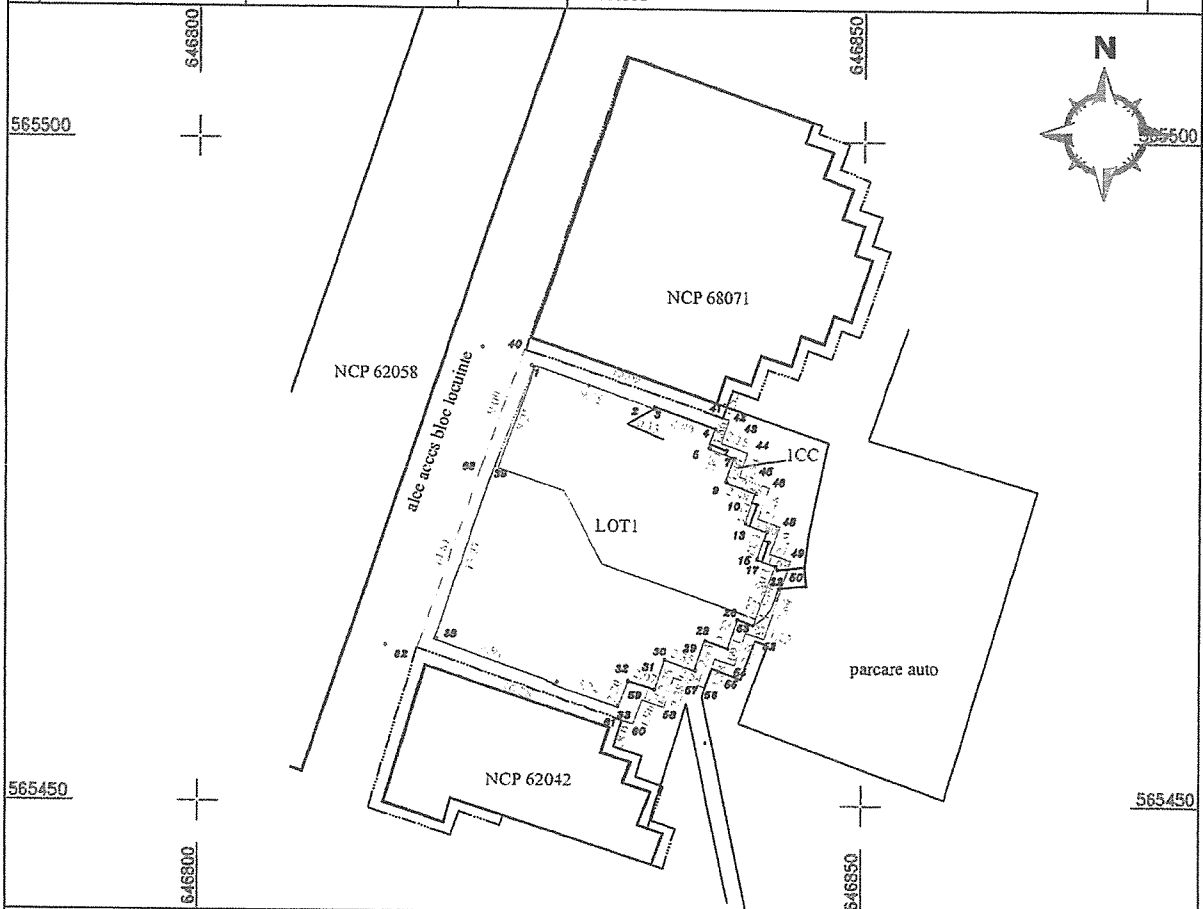
Digitally signed
by Daniela-
Silvica Dobrea
Date: 2025.05.09
10:11:33 +03'00

Анеха nr. 16

Scara 1:500

Numar Cadastral	Suprafata masurata	Adresa corpului de proprietate
91825	83	Str 9 mai nr 33 Mun Bacau Jud. Bacau

Cartea Funciara nr.		UAT	BACAU
---------------------	--	-----	-------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	83		Teren neimprejmuit.
TOTAL		83		

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentțiuni
TOTAL			

Executant: Tanase Robert George RO-BC-F-0141 Robert-George Tanase Semnat digital de Robert-George Tanase Data: 2025.05.08 09:21:24 +03'00' Confirm executarea lucrurilor in teren, corectitudinea intocmirii documentului cadastral si corectitudinea acestei reprezentari Semnatura si parafa Data: 2025.05.08 09:21:24 +03'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI Digitally signed by Daniela-Silvica Dobrea Date: 2025.05.09 10:12:59 +03'00' Daniela-Silvica Dobrea
---	--

Digitally
signed by
Daniela-Silvica
Dobrea
Date:
2025.05.09
10:12:59
+03'00'



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 128 DIN 27.03.2025

privind aprobarea alipirii a 2 imobile teren din str. 9 Mai nr. 33, proprietate privată a Municipiului Bacău, în vederea unificării acestora sub un singur număr cadastral și ulterior realizării acesteia a dezlipirii acestuia în 2 loturi, respectiv lot 1 în suprafață de 423 mp aferent construcțiilor edificate conform contractelor de concesiune și lot 2 în suprafață de 87 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.03.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Autorizația de construire nr. 929/15.08.2000 emisă pentru BANCA TRANSILVANIA SA în vederea executării lucrărilor de AMENAJARE SEDIU BANCĂ, precum și autorizațiile de construire nr. 167 din 04.04.2003 pentru amenajare spațiu parcare în fața sediului băncii și respectiv nr. 533 din 18.11.2004 pentru amplasare provizorie firmă luminoasă pentru bancomat existent;
- Cererea de cumpărare nr. 174648/ 30.08.2023 a S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L. prin care solicită cumpărarea terenului concesiionat în suprafață totală de 510 mp;
- Contractul de concesiune nr. 68771 din 10.03.2020 încheiat pentru terenul în suprafață de 250 mp, identificat cu nr cadastral 66280 și respectiv contractul de concesiune nr. 68772 din 10.03.2020 încheiat pentru terenul identificat prin nr. cadastral 66284, terenuri proprietate privată a Municipiului Bacău;
- Extrasele de carte funciară nr. 70192 și 80503, pentru imobilele situate în Bacău, strada 9 Mai nr. 33, în suprafață de 250 mp și respectiv 260 mp, proprietatea Municipiului Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire/dezlipire întocmit de către Tănase Robert-George, expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizației numărul RO-BC-F-0141;
- Procesul - verbal nr. 112049/10.02.2025 al Comisiei, întrunită în vederea analizării și centralizării cererilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, comisie a cărei componență a fost aprobată prin HCL nr. 17 din 23.01.2025, prin care se propune dezlipirea terenului aferent construcției de terenul liber;
- Referatul nr. 122059/07.03.2025 al Direcției Patrimoniu – Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se solicită alipirea a 2 imobile teren din str. 9 Mai nr. 33, proprietate privată a Municipiului Bacău, în vederea unificării acestora sub un singur număr cadastral și ulterior realizării acesteia a dezlipirii acestuia în 2 loturi, respectiv lot 1 în suprafață de 423 mp aferent construcțiilor edificate conform contractelor de concesiune și lot 2 în suprafață de 87 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.125917 din 18.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 125919/1/18.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 125919/2/18.03.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 78/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 134/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

- Prevederile art. 877, ale art. 879 alin. (2), alin. (3) și alin. (5) și ale art. 880 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 25 alin. (2), ale art. 26 alin (1) ,alin. (2) și alin. (8), ale art. 27 alin. (1) și alin.(2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - Prevederile art. 127, ale art. 128, ale art. 129, ale art.130 alin. (1) din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, modificat și completat;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și ale art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă alipirea imobilului teren în suprafață de 250 mp, situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33, jud. Bacău, înscris în CF nr. 66280 a Municipiului Bacău, cu imobilul – teren în suprafață de 260 mp (256 din măsurători), situat în municipiul Bacău, str. 9 Mai nr. 33, jud. Bacău, înscris în CF nr. 66284 delimitate conform planurilor de amplasament și delimitare al imobilelor întocmite de Tănase Robert - George expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizatie numărul RO-BC-F-0141, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, teren concesionat, conform Contractelor de concesionare nr. 68771 din 10.03.2020 și respectiv 68772 din 10.03.2020 și pe care a fost edificată construcția, conform autorizației de construire nr. 929 din 15.08.2000, emisă de către Municipiul Bacău pentru Banca Transilvania S.A.

Art.2. Se aprobă dezlipirea imobilului - teren rezultat în urma alipirii prevăzute la art. 1 în 2 terenuri/loturi, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri, după cum urmează:

1. lotul I- suprafața de 423 mp, delimitat conform planului de situație întocmit de Tănase Robert - George expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizatie numărul RO-BC-F-0141, reprezentând suprafața de teren aferent construcției C1 având destinație de SEDIU BANCĂ, terenul aferent scărilor și alei de acces;

2. lotul II- suprafața de 87 mp (83 mp conform măsurători), delimitat conform planului de situație întocmit de Tănase Robert - George expert autorizat pentru lucrări de cadastru, topografie și geodezie conform autorizatie numărul RO-BC-F-0141 reprezentând teren liber de construcții.

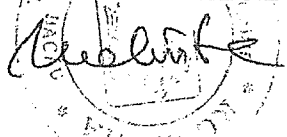
Art.3. Se mandatează Primarul Municipiului Bacău să reprezinte Municipiul Bacău și să semneze în fața notarului public actele de dezlipire ce vor fi încheiate în acest sens.

Art.4. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu- Serviciul Evidență Patrimoniu.

Art.5. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău și Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu.

Art.6. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului - Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NECHITA**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Anexa nr. 16

Numar Cadastral	Suprafata masurata	Adresa corpului de proprietate
	423	Str 9 mai nr 33 Mnt Bacau Jud. Bacau

Cartea Funciara nr.	UAT	BACAU
---------------------	-----	-------

Parcela (1)

No. Pnt.	X [m]	Y [m]	Lengths sides L(1-1)
1	565483.106	646825.002	9.667
2	565479.916	646834.217	0.124
3	565480.033	646834.258	4.883
4	565478.411	646836.854	1.215
5	565477.244	646838.525	1.271
6	565476.784	646839.710	0.300
7	565476.490	646839.626	0.797
8	565476.230	646840.399	1.621
9	565474.406	646839.707	2.443
10	565473.529	646842.203	0.754
11	565472.659	646841.750	0.500
12	565472.723	646842.925	1.630
13	565471.193	646841.539	1.302
14	565470.625	646842.834	0.670
15	565470.044	646842.909	0.372
16	565469.003	646842.950	1.497
17	565468.493	646842.458	1.089
18	565468.009	646843.471	0.333
19	565467.820	646843.652	2.017
20	565466.029	646845.538	1.401
21	565465.032	646845.759	2.031
22	565464.424	646843.739	1.228
23	565465.242	646843.412	0.853
24	565464.084	646843.074	0.722
25	565464.143	646842.594	0.034
26	565463.531	646841.809	1.271
27	565464.029	646840.652	2.368
28	565461.840	646839.670	1.794
29	565462.437	646838.178	2.377
30	565460.183	646837.423	2.447
31	565460.030	646835.056	2.367
32	565458.698	646834.240	2.083
33	565458.345	646832.345	2.042
34	565457.430	646831.073	5.100
35	565459.070	646826.592	5.236
36	565458.270	646827.256	0.560
37	565462.434	646818.245	21.843

A(1)=423.0mp P=93.010m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de foloșina	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	423		Teren situat sub amprenta cladire inclusiv rampa acces, platforma acces si guri acrisire pentru spatii situate la subsol.
TOTAL		423		

B. Date referitoare la constructii

Cod const.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	417	
TOTAL		417	

Suprafata totala masurata a imobilului=423 mp

Executant:
Tanase Robert George
RO-BC-F-0141

Semnatura si parafa
Data: 2025.02.14 12:36:16

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
Data:

Stampila BCPI

PRESEDINTE DE SEDINTA
VALY - CRISTINEL NECHITA

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

41



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

NR. 68771 DIN 10.03.2020



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. COSMIN NECULA – PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Aviatorilor, nr. 1, sc. A, ap. 1, inmatriculata la O.R.C. sub nr. J4/1308/2019, C.U.I. 41430137, reprezentata de **DL. DINU LAURENTIU – ADMINISTRATOR**, 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. 32 din 28.02.2020**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. 9 MAI, NR. 33**, avand suprafata de **250,00 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexa la procesul-verbal de predare-primire, parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Destinatia terenului concesiionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA ACTIVITATI COMERCIAL, BANCARE TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 2788/30.10.2019 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA CU ACTUL ADITIOINAL AUTENTIFICAT SUB NR. 2966/21.10.2019.**

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 concesiune nr. **8568/15.03.2000**, asa cum a fost modificat prin **Actul Aditioinal nr. 25732/02.08.2000.**

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

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este **25 (douazecisicinci) ani, 2 (doua) luni si 22 (douazecisidoua) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **10.03.2020**. Contractul inceteaza de drept la data de **01.05.2045**.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, conform legislatiei in vigoare.

e-mail: contactprimarie@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757



IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redeventa concesiunii este de **14.396,24 (patrusprezecemii-treisutenouazecisisase+24) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 8568/15.03.2000, **asa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 25732/02.08.2000**, incheiat intre Municipiul Bacau si **BANCA TRANSILVANIA - SUCURSALA BACAU**, si se va achita incepand cu data de **01.02.2020**.

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

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **10.06.2020**), garantia de concesiune in valoare de **14.396,24 lei RON**, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

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

V. MODALITATEA DE PLATA

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

- virament, din contul concesionarului, nr. RO 39RNCB 0026030905900001, deschis la B.C.R., in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

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

Art. 11 – Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din 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 redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 17 - Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficaa 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 subconcesiona 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 concesionat), 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 concesionat in suprafata de 250,00 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 de indata 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017



NR. 68772 DIN 10.03.2020

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. COSMIN NECULA - PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L., cu sediul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Aviatorilor, nr. 1, sc. A, ap. 1, inmatriculata la O.R.C. sub nr. J4/1308/2019, C.U.I. 41430137, reprezentata de **DL. DINU LAURENTIU - ADMINISTRATOR**, 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. 32 din 28.02.2020**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. 9 MAI, POZ. II (EVAZAT), NR. 33**, avand suprafata de **260,00 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexa la procesul-verbal de predare-primire, parte integranta din prezentul contract de concesiune.

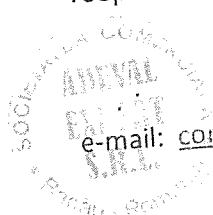
Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA IMOBILULUI CU DESTINATIA COMERT SI ALTE ACTIVITATI ECONOMICE TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 2788/30.10.2019 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA CU ACTUL ADITIONAL AUTENTIFICAT SUB NR. 2966/21.10.2019.**

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 concesiune nr. **17783/31.05.2002**, asa cum a fost modificat prin **Actul Adicional nr. 69200/05.06.2019.**

Art. 3 – In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:
a) bunuri de retur – terenul concesionat;
b) bunuri proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este **11 (unsprezece) ani, 8 (opt) luni si 22 (douazecisidoua) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **10.03.2020**. Contractul inceteaza de drept la data de **01.12.2031**.



e-mail: contactprimarie@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redeventa concesiunii este de 8.674 (optmiiasesutesapte-zecisipatru) lei RON/an, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 17783/31.05.2002, asa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. 69200/05.06.2019, incheiat intre Municipiul Bacau si **BANCA TRANSILVANIA - SUCURSALA BACAU** si se va achita incepand cu data de **01.02.2020**.

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

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **10.06.2020**), garantia de concesiune in valoare de **8.674** lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

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

V. MODALITATEA DE PLATA

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

- virament, din contul concesionarului, nr. RO 39RNCB 0026030905900001, deschis la B.C.R., in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Art. 10 – Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in prima luna a fiecarui an fiscal. Pentru anul fiscal 2020, taxa anuala de concesiune se va achita, fara penalitati, pana la data de 10.04.2020.

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

Art. 12 - Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 182 zile consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

Art. 15 - Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu terti pentru asigurarea si valorificarea 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 încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu o notificare prealabilă de 30 zile.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 17. - Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 17.1. - Concesionarul este obligat să exploateze în 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 să plătească redevența la termenele stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 17.4. - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 17.5. - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 17.6. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, se face aplicabilitatea ART. 17.5.

Bunurile vor fi repartizate după cum urmează :

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesionat în suprafața de 260,00 m.p. – se vor reîntoarce în posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretenții asupra lucrărilor executate ;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a căror investiție a fost făcută de concesionar, altele decât cele inițiale pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti. În caz contrar, concesionarul își va ridica bunurile.

Art. 17.7. - La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Art. 17.8. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 17.9. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 16, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acesteia.

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 stabilita 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, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 24 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUCZE

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

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 26 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Art. 27 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 28 - Concesionarul are obligația să înscrie contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii lui.

Art. 29 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, **STR. 9 MAI, NR. 33, POZIȚIA II (EVAZAT)**, cu suprafața de **260,00 m.p.**, s-a încheiat astăzi **10.03.2020** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2 exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACĂU**
prin

PRIMAR

COSMIN NECULA

CONCESIONAR,

S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L.

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EX. ec. TIBERIU CIOBANU
COMP. EVIDENȚĂ ÎNCASĂRI DEBITE
DIRECȚIA JURIDICĂ, VIZAT LEGALITATEA,
COMP. EVIDENȚĂ CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA

XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, in masura in care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, 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.

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 30 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. 9 MAI, NR. 33**, cu suprafata de **250,00 m.p.**, s-a incheiat astazi **10.03.2020** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU**

prin

PRIMAR

COSMIN NECULA

CONCESIONAR,

S.C. LORIMAX ELECTRONICS S.R.L.

20.06.2020

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



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 2175 DIN 10.03. 2020

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 10.03. 2020, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;
2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;
3. G. Nicolae, Compartiment Disciplina in Constructii, Activitate in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Activitate Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 260,00 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. 9 MAI, NR. 33, conform planului de situate parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire, catre S.C./D.L./D-NA URIMAX ELECTRONICS SRL in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 68772 din 10.03.2020.

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

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU
Prin
PRIMAR,

COSMIN NECULA

AM PRELUAT,

29.06.2020

COMISIA : 1. [Signature]

2. [Signature]

3. [Signature]



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 2177 DIN 10.03. 2020

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 10.03. 2020, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;

2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;

3. Cosmin Necula, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Activitate Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 25.000 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. 9 MAI, NR. 33, conform planului de situate parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire, catre S.C./DL/D-NA WARMAX ELECTRICALS.

in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 68771 din 10.03.2020.

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

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU

Prin
PRIMAR,

COSMIN NECULA

AM PRELUAT,

29.06.2020

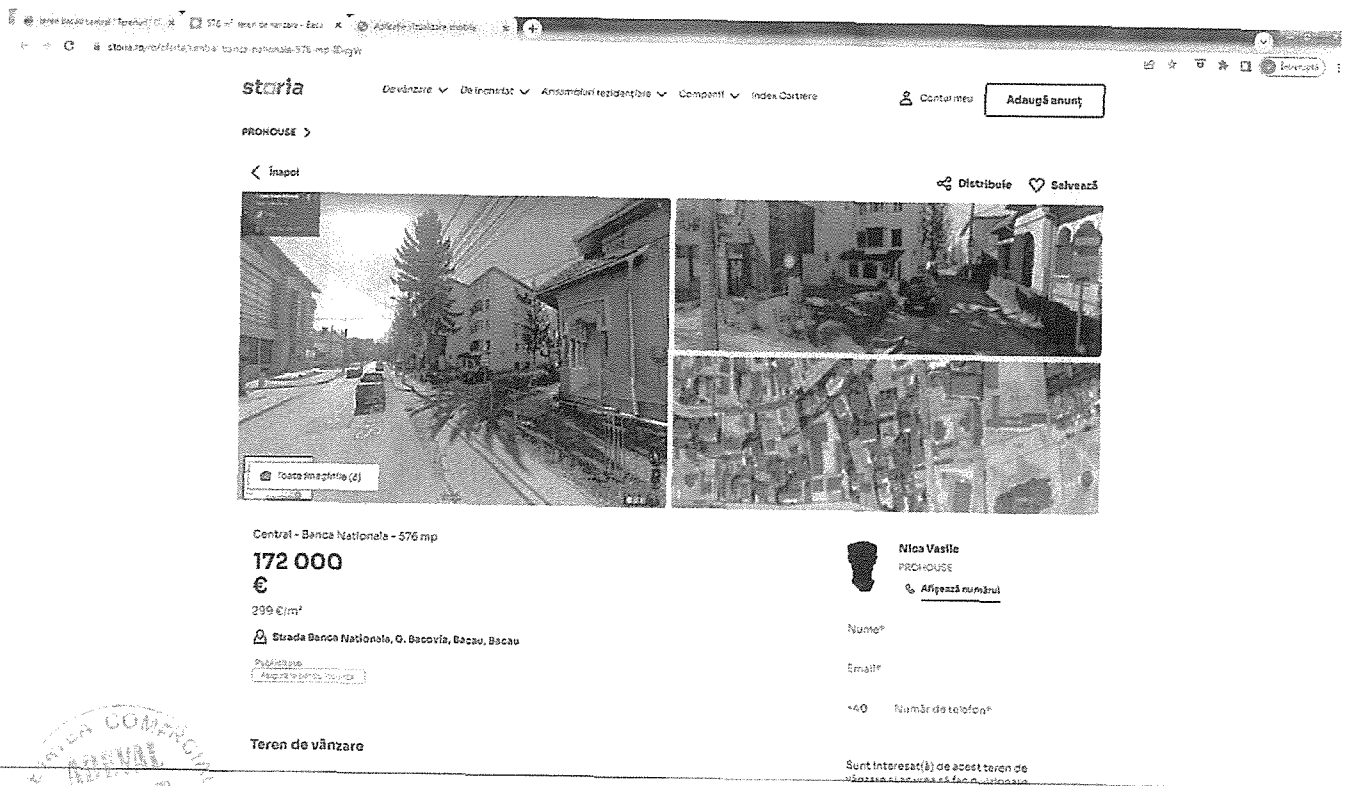
COMISIA : 1. [Signature]

2. [Signature]

3. [Signature]



COMPARABILE FOLOSITE



[illegible]

[Video Conferința Nouă Școala](#) | [teren de joc central - terenu](#) | [806 m², teren de vanzare - Ba](#)

[storia.ro/oferta/teren-intrasimilare-de-vanzare-pe-strada-studiu-IdesVZ7_gfa+170q47_gcl_wa?RONAUE&IDUAMk3MjMuRUFI&IBD&IUB&HWF&WdQzGz99w&FPM&HSTv&GRUF&WUFQU...](#)

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

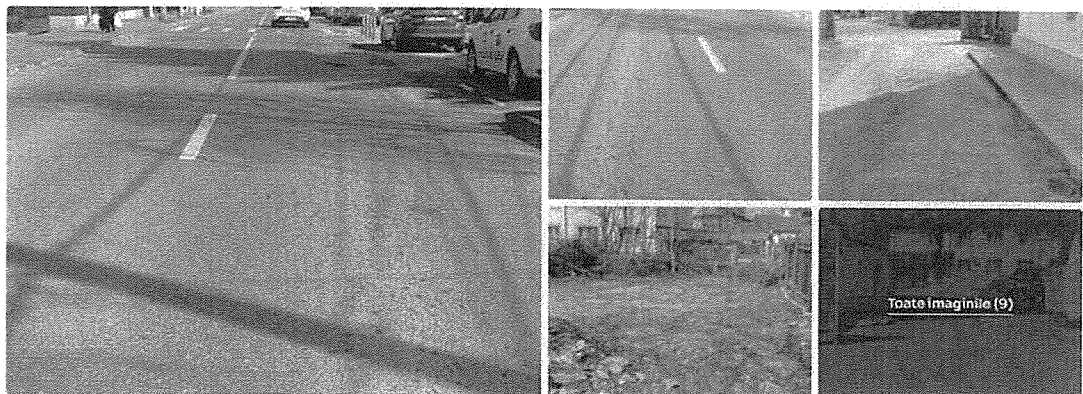
 [Contul meu](#)

Adaugă anunt

CRISTIANOBACAU >

< Inapoi

 Distribue Salvează



Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

250 000
€

310 €/m²

 Serbanesti, Bacau, Bacau

Publications

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTIAN OB BACAU

🔢 Afişează numărul

Nutris®

Email*

Societatea Comercială
ANALAV
EXPORT
S.R.L.

Suprafață utilă:

Tip teren:

Localizare:

Dimensiuni:

Gard:

Tip acces:

Imprerie/mk:

Media:

Tip vânzător:

806 m²

fără informație

fără informație

fără informație

asfaltat

fără informație

- ☒ electricitate
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ apă curentă

agenție

vanzare și aş vrea să tac o vizionare.
Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Nominalizatorul acestui avis este S.C. CRI Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesaj!

Publicată

RESERVED

Pubblicată

Ad by CRITEO

Report this ad

Ad choices

ID: 7499467

[Raportează](#)

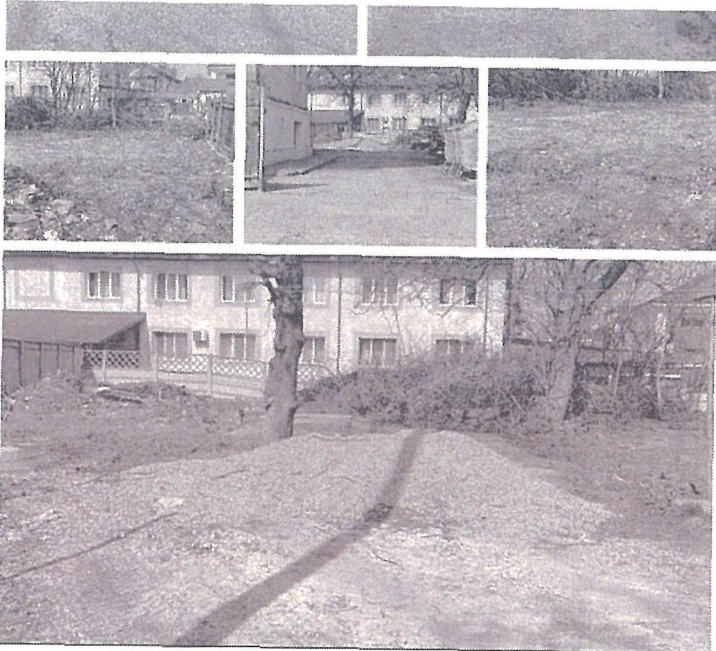


COMPARABILE FOLOSITE

Video Conferinta Noui REGES x oriz. Bacau - Terenul - CLX.ro x 806 m², teren de vanzare - Bac... x +

storia.ro/oferta/teren-ultra-avlan-de-vanzare-pe-strada-cituz-4DvrsVZ7_gcl_3w*RDNMJyEBNDU4Mj3MjMuRUFYUwR2E0E1u0dHwXclgZqQU1WbnSTREIMHBTVE0RUF8WUFTQUR...

Imagini (9)



Pune o întrebare

CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU

Trimite mesajul

Sună vânzătorul

Video Conferinta Noui REGES x teren ultracentral Bacau - Teren x 270 m², teren de vanzare - Bac... x +

storia.ro/oferta/teren-ultra-central-zona-bancorex-cybernet-4DATbc?_gcl_3w*RDNMJyEBNDU4Mj3MjMuRUFYUwR2E0E1u0dHwXclgZqQU1WbnSTREIMHBTVE0RUF8WUFTQUR...

storia

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

Contul meu Adaugă anunț

PROHOUSE >

Inapoi

Distribuie Salvează



storia

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

99 000 €

367 €/m²

Strada Neagoe Voda, G. Bacoovia, Bacau, Bacau

Click here
Adaugă acest locuință

Drutu Dan
PROHOUSE

Altează numărul

Nume*

Email*



57

COMPARABILE FOLOSITE

Video Conferinta Noua RECI X Teren ultracentral Bacau Teren X 270 m², teren de vanzare - Bac X +

stora.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-IDATbc7_gf=1*1m8lqpg*_glaw*ROAMUJE3NDU4M33NjMuRUFFUURbZjDaEudHhWkSLGZaQUiVbnFTREANMHSIVeORUFSWUFTQJUF...

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

99 000 €

367 €/m²

Strada Neagoe Voda, G. Bacovia, Bacau, Bacau

Publicitate

Asigura-te pentru aceasta

Teren de vanzare

Suprafata utila:	270 m²
Tip teren:	fară informații
Localizare:	fară informații
Dimensiuni:	fară informații
Gard:	fară informații
Tip acces:	fară informații
Imprejurimi:	fară informații
Media:	fară informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROHOUSE propune spre vanzare, in exclusivitate, un teren intravilan, curti-construcii, situat ultracentral in spate la Bancorex (strada Slanicului nr 3).

Terenul are deschidere la strada asfaltata (cu acces pietonal si auto) de 16 ml.



Drutu Dan
PROHOUSE

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sofia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? >

Video Conferinta Noua RECI X Teren ultracentral Bacau Teren X 270 m², teren de vanzare - Bac X +

stora.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-IDATbc7_gf=1*1m8lqpg*_glaw*ROAMUJE3NDU4M33NjMuRUFFUURbZjDaEudHhWkSLGZaQUiVbnFTREANMHSIVeORUFSWUFTQJUF...

Publicitate

Asigura-te pentru aceasta

Teren de vanzare

Suprafata utila:	270 m²
Tip teren:	fară informații
Localizare:	fară informații
Dimensiuni:	fară informații
Gard:	fară informații
Tip acces:	fară informații
Imprejurimi:	fară informații
Media:	fară informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROHOUSE propune spre vanzare, in exclusivitate, un teren intravilan, curti-construcii, situat ultracentral in spate la Bancorex (strada Slanicului nr 3).

Terenul are deschidere la strada asfaltata (cu acces pietonal si auto) de 16 ml. Suprafata totala de 270 mp si are forma unui patrat cu toate laturile de aproximativ 16 ml.

Terenul are toate utilitatile in proximitate.

Pentru alte detalii si vizionare nu ezitati sa ne contactati.

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sofia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? >

Publicitate

15%

eporofun



58

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA



SOCIETATEA
AD
EX
S.R.L.
Pacău - Romania

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA

