



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 400 DIN 26.09.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, aferent imobilului extindere sediu agenție de turism, situat în municipiul Bacău, Str. Livezilor nr. 4, în suprafață totală de 38 mp, înscris în CF nr. 77912 cu nr. cadastral 77912 - suprafața de 20 mp și CF nr. 90695 cu nr. cadastral 90695 -suprafață de 18 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 26.09.2025 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 a terenului în suprafață de 38 mp, situat în str. Livezilor nr. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 157856 din data de 29.06.2023, a domnului Ciobanu Petrică, reprezentant legal al SC PEDRO-TOUR SRL;
- Autorizația de construire nr. 459 din 10.09.2003, eliberată pe SC PEDRO-TOUR SRL pentru amenajări interioare și extindere apartament, cu destinația sediu agenție de turism, situat în str. Livezilor nr. 4;
- Contractul de concesiune nr. 26875/29.08.2002, încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC PEDRO-TOUR SRL, cu sediul social în București, Sector 2. Aleea Bistricioara nr. 14, sc. B, AP. 24, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. Livezilor nr. 4, în suprafață de 32,47 mp cu destinația terenului extinderea sediului agenției de turism, teren aflat în continuarea construcției, proprietatea concesionarului;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 17225/2024 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 77912 în suprafață de 20 mp, situat în str. Livezilor nr. 4, proprietar Municipiul Bacău, Domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 77912;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 17219/2024 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 90695 în suprafață de 18 mp, situat în str. Livezilor nr. 4, proprietar Municipiul Bacău, Domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 90695;
- Procesul Verbal nr. 186262 din 12.09.2024 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr. 65 din 26.02.2021;
- Raportul de evaluare nr. 97 din 01.08.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr.170184 din data de 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 38 mp, situat în municipiul Bacău, str. Livezilor nr. 4;
- Referatul nr. 183431/10.09.2025 privind instituirea taxei pentru folosința terenului în suprafață de 5,53 mp aferent proiecției de la nivelul superior, conform art. 548 din Legea nr. 287/2009 și prevederilor art. 463 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Referatul nr.182465/10.09.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, aferent imobilului extindere sediu agenție turism, situat în municipiul Bacău, Str. Livezilor nr.

4, în suprafață totală de 38 mp, înscris în CF nr. 77912 cu nr. cadastral 77912 - suprafața de 20 mp și CF nr. 90695 cu nr. cadastral 90695 -suprafață de 18 mp;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 185190 din 18.09.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 185193/1/18.09.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 185193/2/18.09.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.215/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.258/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 420/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile art. 586 alin.(1) și alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-HCL nr. 399 din data de 28.09.2023 privind actualizarea Inventarului bunurilor ce aparțin Domeniului Privat al municipiului Bacău înscris prin HCL nr. 157/2018, poziția 1852 unde este înregistrat terenul concesionat în suprafață de 38 mp situat în str. Livezilor nr. 4;

-Prevederile art. 140 alin (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin.(2) și alin. (6) din 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 (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a lotului de teren S1 în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Livezilor nr. 4, proprietate privată a Municipiului Bacău, având CF nr. 77912 și nr. cadastral 77912, teren ocupat de o construcție extindere sediu agenție de turism, aflată în proprietatea SC PEDRO-TOUR SRL;

(2) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a lotului de teren S2 în suprafață de 18 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Livezilor nr. 4, proprietate privată a Municipiului Bacău, având CF nr. 90695 și nr. cadastral 90695, teren ocupat de o construcție extindere sediu agenție de turism, aflată în proprietatea SC PEDRO-TOUR SRL.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 97 din 01.08.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr.170184 din 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață totală de 38 mp, situat în municipiul Bacău, str. Livezilor nr. 4, înscris în CF nr. 77912 cu nr. cadastral 77912 - suprafața de 20 mp și CF nr. 90695 cu nr. cadastral 90695 -suprafață de 18 mp, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

ART.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului în suprafață totală de 38 mp, cu prețul de **9.880,00 euro**, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

ART.4 (1) La data autentificării contractului de vânzare-cumpărarea a terenului, cumpărătorul va prezenta la notarul public și certificatul fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local al Municipiului Bacău;

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 400 DIN 26.09.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 97 din 01.08.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 170184 din data de 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață totală de 38 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Livezilor nr. 4, înscris în CF nr. 77912 cu nr. cadastral 77912 - suprafața de 20 mp și CF nr. 90695 cu nr. cadastral 90695 - suprafață de 18 mp, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU-CODRIN IGNAȚ



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

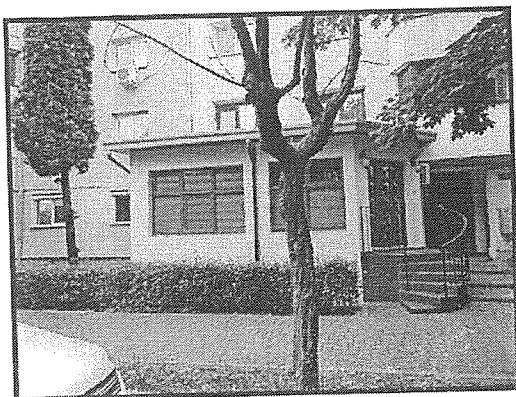


7

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr 7 Bacau, 600095; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 97/ 01.08.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TERENURI INTRAVILANE
MUNICIPIUL BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, JUD. BACAU
NR. CADASTRALE – 77912 SI 90695**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IULIE 2025



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

SINTEZA EVALUARI

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatilor imobiliare – terenuri intravilane, situate in mun. Bacău, str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacau, in suprafata de 20,00 mp, respectiv 18,00 mp, aflate in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 399/28.09.2023 si a extraselor de carte funciara nr. cerere 55261/03.06.2024, avand nr. cadastral 77912 si 90965. Terenurile c fac obiectul evaluarii sunt in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea PEDRO TOUR S.R.L, conform Contractului de concesionare nr. 26875/29.08.2002.

Identificare

Imobilele au fost identificate pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 77912 si 90965, a extraselor CF 77912 si 90965 si pe baza numarelor cadastrale in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre S.C. PEDRO TOUR S.R.L.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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 documentatiile puse la dispozitie de utilizatorul desemnat (fără a se face investigatii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil.

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Respectiv

- Glosar
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 22.07.2025 + 01.08.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 22.07.2025. 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 22.07.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0705 RON.



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

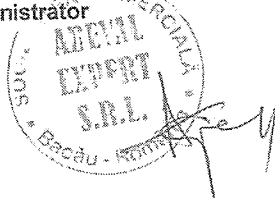
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 22.07.2025 este :

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan mun. Bacau, str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacau, NC - 77912	20.00	26,370.00	5,200.00
2	Teren intravilan mun. Bacau, str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacau, NC - 90695	18.00	23,730.00	4,680.00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR			50,100.00	9,880.00

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 22.07.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrat r



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

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 2025 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 adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate în limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata în servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>). Afirmatiile 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. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietăților imobiliare – terenuri intravilane, situate în Bacău, str. Livezilor, nr. 4, în suprafața de 20,00 mp, având nr. cadastral 77912 și CF 77912 și suprafața de 18,00 mp, având nr. cadastral 90965 și CF 90965 conform extraselor de carte funciara nr. cerere 55261/03.06.2024. Terenurile se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL Nr. 399/28.09.2023. La data evaluării proprietățile imobiliare în suprafața de 20,00 mp, respectiv 18,00 mp sunt concesionate de Municipiului Bacău către societatea PEDRO TOUR S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 26875/29.08.2002.

Descrierea detaliata a proprietatii imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMARIEI MUNICIPIULUI BACAU în calitate de client si utilizator desemnat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către S.C. PEDRO TOUR S.R.L.

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vanzare cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de vanzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

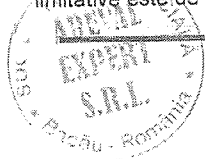
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări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

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 22.07.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

cursul de 1 EUR = 5,00705 RON, valabil pentru data de 22.07.2025. 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. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025.

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piață este definită astfel:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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."

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare în special: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian în data de 22.07.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv planurile de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastrale 77912 și 90965, a extraselor CF 77912 și 90965 și pe baza numarelor cadastrale în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restricții sau limitări

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.

În realizarea analizelor, judecăților și calculului 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.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentată în cadrul raportului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de întabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
 - suprafața pentru teren a fost preluată din documentația cadastrală
 - utilizarea desemnată a evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:

- HCL nr. 399/28.09.2023;
- Extrase CF pentru informare nr. 55261/03.06.2024;
- Planurile de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastrale 77912 și 90965;
- Contract de concesiune nr. 26875/29.08.2002;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

- Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
- Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informații ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței 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.

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se că informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al 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;



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acestora altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 22.07.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilele au fost identificate pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv planurile de amplasament si delimitare a imobilelor cu nr. cadastrale 77912 si 90965, a extraselor CF 77912 si 90965 si pe baza numerelor cadastrale in geoportal ANCP.



- conform extraselor de carte funciara a terenurile supuse evaluarii, acesta sunt libere de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenurile supuse evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenurile sunt construibile, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatilor 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 inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii
In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)
Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

Factorii de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;



- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

În cadrul prezentei evaluări nu s-au observat diferențe între proprietatea evaluată și datele de piață utilizate cu privire la factorii ESG și nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) 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.

Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

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

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

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

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

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

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societății ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei părți implicate.
- Nu există nici o influență sau constrângere legată de subiectul acestui raport sau de părțile implicate în Contractul de servicii.

Onorariul și Contractul de prestări servicii nu sunt condiționate de obținerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimată.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 164644/15.07.2025. Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt amplasate în mun. Bacău, str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 399/28.09.2023;
- Extrase CF pentru informare nr. 55261/03.06.2024;
- Planurile de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastrale 77912 și 90965;
- Contract de concesiune nr. 26875/29.08.2002;

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.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de niciun fel de sarcini.



18

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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietățile evaluate sunt formate din doua loturi de teren intravilan, amplasate in zona mediana a orasului, in cartierul Bistrita Lac. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor 9 Mai-Alexandru cel Bun-I.L. Caragiale.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 399/29.08.20223 si extraselor CF nr. cerere 55261/03.06.2024, imobilele apartin Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 55261/03.06.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare. Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 399/28.09.2023;
- Extrase CF pentru informare nr. 55261/03.06.2024;
- Planurile de amplasament si delimitarea a imobilului cu nr. cadastrale 77912 si 90965;
- Contract de concesiune nr. 26875/29.08.2002;

La data evaluarii terenul este concesiunat catre societatea PEDRO TOUR S.R.L..

Prin mentinerea 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

Terenurile supuse evaluării sunt amplasate in zona mediana a orasului, in cartierul Bistrita Lac. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, cartierul Bistrita Lac fiind unul din principalele cartiere ale orasului.

In zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatile evaluate sunt formate dintr-un teren intravilan, N.C. 77912, CF 77912 si un lot de teren intravilan, NC 90695, CF 90695, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp, respectiv 18,00 mp, amplasate in zona A a orasului Bacau, pe str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto -str. 9 Mai, str. Alexandru cel Bun si str. I.L. Caragiale;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

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

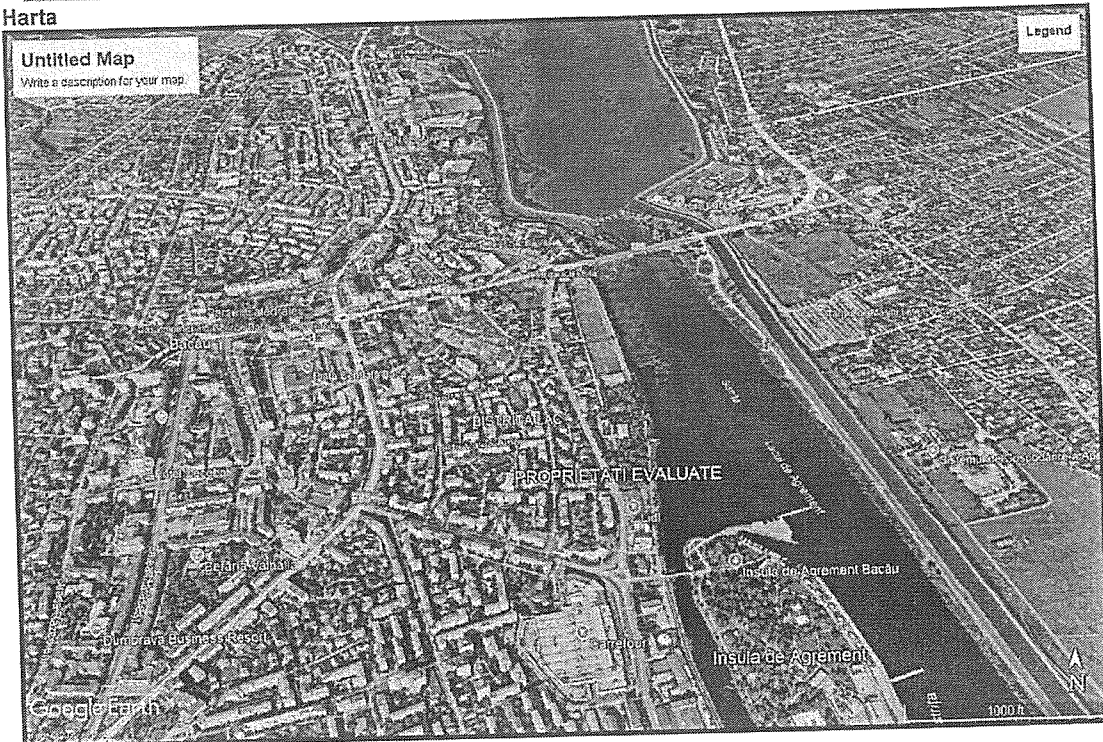
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: rețea urbana de energie electrica, rețea urbana de apa, rețea urbana de canalizare, rețea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



Harta



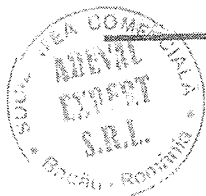
2.7. Descrierea proprietatilor imobiliare

Proprietatile imobiliare ce fac obiectul evaluarii, sunt compuse dintr-un lot de teren in suprafata de 20,00 mp, avand nr. cadastral 77912 si un lot de teren in suprafata de 18,00 mp, avand nr. cadastral 90965 aflate in proprietatea Municipiului Bacău.

Loturile de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacău si au categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasate in Bacău, str. Livezilor, nr. 4, fiind ocupat in intregime de cele doua constructii – extindere sediu firma, aflate in proprietatea societatii PEDRO TOUR S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 55261/03.06.2024. Proprietatile sunt amplasate in zona mediana a orasului, in cartierul Bistrita Lac, avand acces direct din str. Livezilor pentru terenul cu nr. cadastral 77912 si acces din str. Livezilor prin intermediul aleelor din spatele blocului pentru terenul cu nr. cadastral 90695. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: str. Livezilor;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: teren liber;
- la vest: teren liber.

Terenurile intravilane subiect, au categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20,00 mp, respectiv 18,00 mp si apartin Municipiului Bacău, sunt plane si au forma regulata, dreptunghiulara. Terenurile dispun de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si sunt ocupate constructii - extindere sediu firma. Accesul la proprietati se realizeaza din str. Livezilor.



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 locale, 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 căror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit.

De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatării.

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



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

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, in zona centrala, au fost identificate urmatoarele oferte:

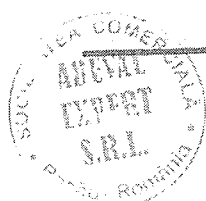
Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
2	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
3	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
4	Mun.Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvarul), 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
5	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
6	Mun.Bacau, str. Oltuz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
7	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	92.900,00	344,07

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona centrala, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp (in cazul acestei oferte subliniem faptul ca terenul nu este destinat unei constructii rezidentiale ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), pana la 344,00 euro/mp, valoarea medie a pretului oferat fiind de 270,00 euro/mp.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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



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

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

3.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a 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, considera 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 considera 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 2025, 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:

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

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacău, respectiv:

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

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

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

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



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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, in suprafata de 249,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.compariimobiliare.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 344,07 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. B-dul Unirii, zona pod Bistrita in suprafata de 800,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Quantificarea 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 toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 10%+15%, fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
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. Comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioara subiectului.
6. In functie de acces, comparabila 1 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, fiind inferioara subiectului.

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

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.



26

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

EVALUARE TERENURI INTRAVILANE
BACAU, STR. LIVEZILOR, NR. 4, jud. Bacau

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piata este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

In baza calculului efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 22.07.2025, este de:

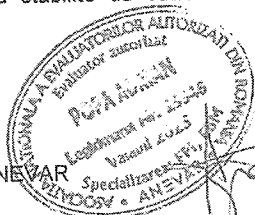
Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan mun. Bacau, str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacau, NC - 77912	20.00	26,370.00	5,200.00
2	Teren intravilan mun. Bacau, str. Livezilor, nr. 4, jud. Bacau, NC - 90695	18.00	23,730.00	4,680.00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR			50,100.00	9,880.00

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 22.07.2025, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere;
 - valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
 - valoarea este o predictie;
 - valoarea nu este afectata de cota TVA;
 - evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura 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.Livezilor, nr.4, N.C. 77912, jud.Bacau	20.00	26,370.00	5,200.00	260.00
2	Teren intravilan, mun.Bacau, str.Livezilor, nr.4, N.C. 90695, jud.Bacau	18.00	23,730.00	4,680.00	260.00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR			50,100.00	9,880.00	

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. LIVEZILOR, NR.4, JUD. BACAU, N.C. 77912, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Livezilor, nr.4, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Slaniculul (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, B-dul. Unirii (zona pod Bistrita), jud. Bacau
Numar cadastral	77912			
Provenienta informatii comparabile		comparanimobiliare.ro	imobiliare.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		62,250.00	92,900.00	200,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		250.00	344.07	250.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-25.00	-34.41	-25.00
Pret ajustat (euro)		225.00	309.67	225.00
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 plata	de plata	de plata	de plata
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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		225.00	309.67	225.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Livezilor, nr.4, jud. Bacau	inferior	superior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	-15.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		22.50	-46.45	22.50
Suprafata teren (mp)	20.00	249.00	270.00	800.00
Ajustare		-5.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-11.25	-15.48	-22.50
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)		11.25	15.48	11.25
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	22.50
Acces si front stradal	acces facil	inferior	similar	similar
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		22.50	0.00	0.00
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		45.00	-46.45	33.75
Ajustare totala neta		45.00	-46.45	33.75
Ajustare totala bruta		67.50	77.42	78.75
Numar ajustari		4	3	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.270	0.225	0.315
PRET AJUSTAT		270.00	263.22	258.75
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			260.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 77912, S = 20 MP			26,370.00 lei	5,200.00 €



EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. LIVEZILOR, NR.4, JUD. BACAU, N.C. 90695, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Livezilor, nr.4, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Slanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, B-dul. Unirii (zona pod Bistrita), jud. Bacau
Numar cadastral	90695			
Provenienta informatii comparabile		comparimobiliare.ro	imobiliare.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		62,250.00	92,900.00	200,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		250.00	344.07	250.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-25.00	-34.41	-25.00
Pret ajustat (euro)		225.00	309.67	225.00
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)		225.00	309.67	225.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Livezilor, nr.4, jud. Bacau	inferior	superior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	-15.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		22.50	-46.45	22.50
Suprafata teren (mp)	18.00	249.00	270.00	800.00
Ajustare (%)		-5.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-11.25	-15.48	-22.50
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)		11.25	15.48	11.25
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	22.50
Acces si front stradal	acces facil	inferior	similar	similar
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		22.50	0.00	0.00
Restricții 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
CMBU	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		45.00	-46.45	33.75
Ajustare totala neta		67.50	77.42	78.75
Ajustare totala bruta		4	3	4
Numar ajustari		0.270	0.225	0.315
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		270.00	263.22	258.75
PRET AJUSTAT				
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			260.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 90695, S = 18 MP			23,730.00 lei	
			4,680.00 €	





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 399 DIN 28.09.2023

privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău însoțit prin H.C.L. nr.157/2018

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.09.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 177354/08.09.2023, înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.179508 din 15.09.2023;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 179512/1/15.09.2023;
 - Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 179512/2/15.09.2023;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 402/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 407/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 258/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 267/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 485/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Procesul Verbal nr. 177353/08.09.2023, al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
 - Prevederile HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art.7, alin.2, art. 552, ale art. 553 alin. (1) și alin.(4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, modificată și completată;
 - Prevederile art.4 și art.6 alin.1 din Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat;
 - Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată și completată;
 - Prevederile art. 354, ale art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), și art. 243 alin. (1) lit. a) și b) 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 art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,



HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

(1) Se abrogă următoarele poziții, astfel:

- (a) la Secțiunea CLĂDIRI ȘI TERENURI: poz.153.1, 153.2, din H.C.L. nr.157/2018 - conform Anexei nr. 1;
- (b) la Secțiunea TERENURI CONCESIONATE: poz.1360, 1374, 1509, 1585, 1688, 1834, 1835, 1884, 1945, 1953, 1992, 1993, 1994, 2038, 2189.11 - conform Anexei nr. 1;
- (c) la Secțiunea TERENURI ÎNCHIRIATE: poz.3948, 3949, 3951, 3952, 3954, 3955, 3964, 4549, 4570, 4614 - conform Anexei nr. 1;
- (d) poz.5964, 5965 - conform Anexei nr. 1;

(2) Se modifică următoarele poziții, astfel:

(a) la poziția nr.865, coloana 2 va avea următorul cuprins: „Teren curți construcții închiriat”, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S totală =140mp, str.Oituz nr.91, din care: - S1=113mp, nr.cadastral 82537, - S2=27mp, nr.cadastral 82538”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „104.584”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 82537, CF 82538”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 4, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și în cartea funciară;

(b) la poziția nr.1088, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S totală=250mp, str Siretului, teren arabil, P511/1, sola 21, din care: - S1=100mp, nr. cadastral 4710/3/1, - S2=150mp, nr. cadastral 4710/3/2, CF 19883/N, vecini:N-Baciu Gh.,E-Avramia Ioan, S-Butucaru Ion, V-drum exploatare”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „22.259”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 5, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și în cartea funciară;

(c) la poziția nr.1852, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=38 mp, str.Livezilor,nr.4, sc.C, ap.1, din care: - S1=20mp, nr.cadastral 77912, - S2=18mp, destinația:ext.sediu ag.turism”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „41.729”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 77912”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexele 6.1 și 6.2, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;

(d) la poziția nr.3267, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=19 mp, str. Aleea Constructorului nr.6, sc.A, ap.2, destinația: balcon locuință”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „9.962”, conform Anexa 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 7, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;

(e) la poziția nr.5184, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 13 mp, str. Prieteniei nr. 3, sc.D, ap.1, destinația: balcon locuință”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „6.816”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 8, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;

(f) la poz. Art.2, alin.3/ H.C.L. nr.510/2018, coloana 1 va avea următorul cuprins: „6001”, coloana 2 va avea următorul cuprins: „Teren curți construcții”, coloana 3 va



avea următorul cuprins: „S totală = 110mp, str. Alecu Russo nr. 48, din care: - S1=72mp, nr.cadastral 85175; - S2=38mp, nr.cadastral 85188; destinația: *extindere spațiu*”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „120.794”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 85175, CF 85188, HCL 510/2018”, conform Anexei 2, *ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 9*, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;

(3) După poziția nr. 6001 se introduc 9 noi poziții, pozițiile nr. 6002 ... 6010 în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară și ulterior a valorificării acestora - conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, *cu datele de identificare menționate în Anexa 3 și delimitate conform planurilor de situație – Anexele nr. 10-17.*

Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018 cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.3. Anexele 1-17 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice-Impozite și Taxe Locale.

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
MIHAIL CĂTĂLIN MUNTEANU



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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77912 Bacău

Nr. cerere	55261
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168964267



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 17990
Nr. cadastral vechi: 6879

Adresa: Loc. Bacau, Str LIVEZILOR, Nr. 4, Sc. C, Jud. Bacau

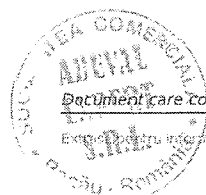
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77912	20	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 77912-C1; Teren intravilan delimitat de pereții construcției C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21935 / 13/09/2002		
Act Administrativ nr. 399, din 28/09/2023 emis de CL Bacau; Act Administrativ nr. HCL nr.399, din 28/09/2023 emis de CL Bacau; Act Administrativ nr. 192133, din 24/10/2023 emis de Primaria Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17990)	A1
89607 / 06/11/2023		
Act Administrativ nr. Adresa nr.195138, din 24/10/2023 emis de Primaria Bacau; Act Administrativ nr. HCL nr.399, din 28/09/2023 emis de CL Bacau;		
B2	se actualizează informațiile cadastrale cu privire la modificarea suprafeței imobilului	A1
Act Administrativ nr. PAD, din 06/11/2023 emis de OCPI BACĂU;		
B3	se repositionează imobilul	A1
Act Administrativ nr. memoriu tehnic, din 06/11/2023 emis de Geo Point Expert SRL;		
B4	se actualizează informațiile tehnice ale imobilului în sensul evidențierii în documentația cadastrală a construcției C1 fără acte	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21935 / 13/09/2002		
Contract De Concesiune nr. 26875/2002;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC PEDRO TOUR SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17990)	A1



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

Exportați pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

34

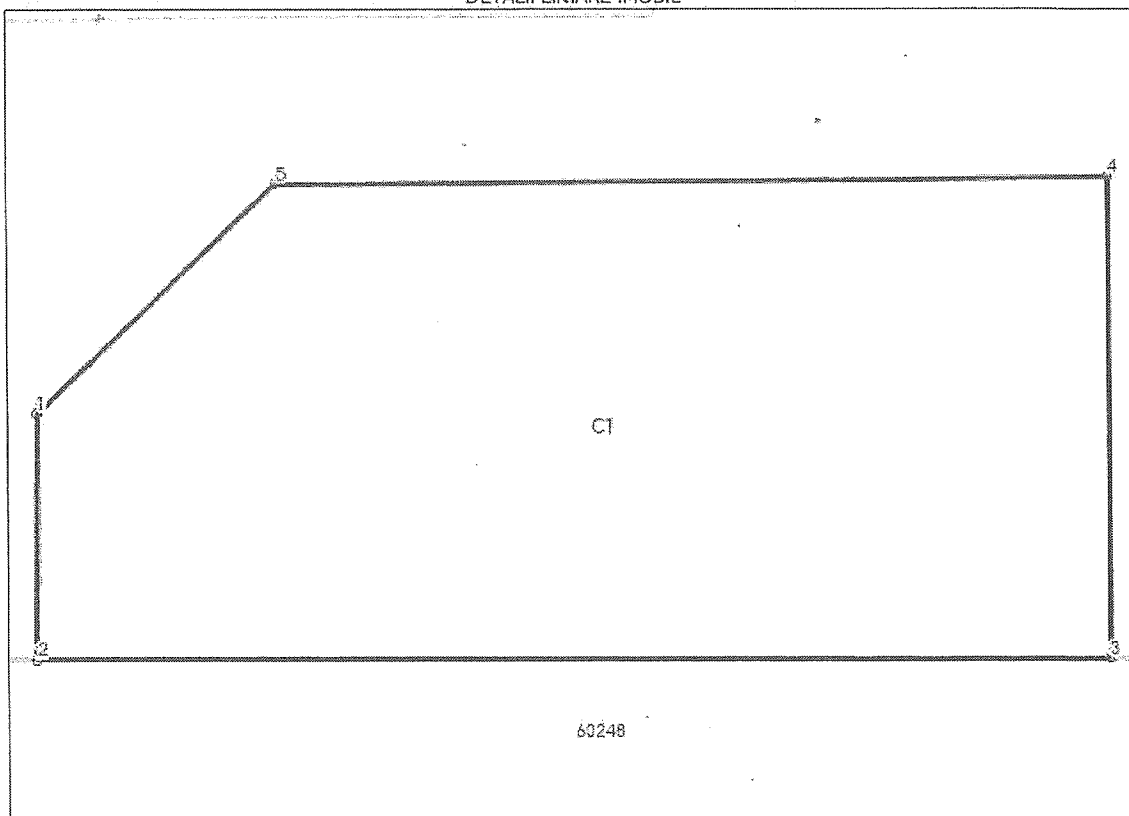
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77912	20	Teren intravilan delimitat de peretii construcției C1

* 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	curti construcții	DA	20	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.608
2	3	6.92
3	4	3.118
4	5	5.375
5	1	2.132

** 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.



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

Extindeți perioada de valabilitate online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1

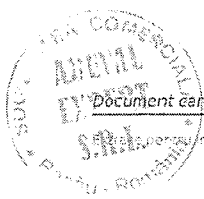
35

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

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

Data și ora generării,

03/06/2024, 10:49





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 90695 Bacău

Nr. cerere	55261
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100168964267



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str LIVEZILOR, Nr. 4, Sc. C, Jud. Bacau

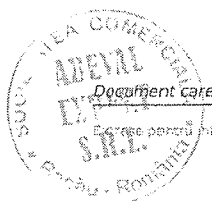
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90695	18	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 90695-C1; Teren intravilan delimitat de peretii construcției C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87436 / 30/10/2023		
Act Administrativ nr. HCL nr.399, din 28/09/2023 emis de Consiliul Local Bacau; Act Administrativ nr. adresa nr.188623, din 12/10/2023 emis de Primaria Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17219 / 05/03/2024		
Act Administrativ nr. Contract concesiune nr. 26875, din 29/08/2002 emis de CL Bacau;		
C1	se notează drept de folosință (concesiune) pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data de 29.08.2002	A1
1) SC PEDRO-TOUR SRL, CIF:7632616		



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

Document disponibil online la adresa: epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

37

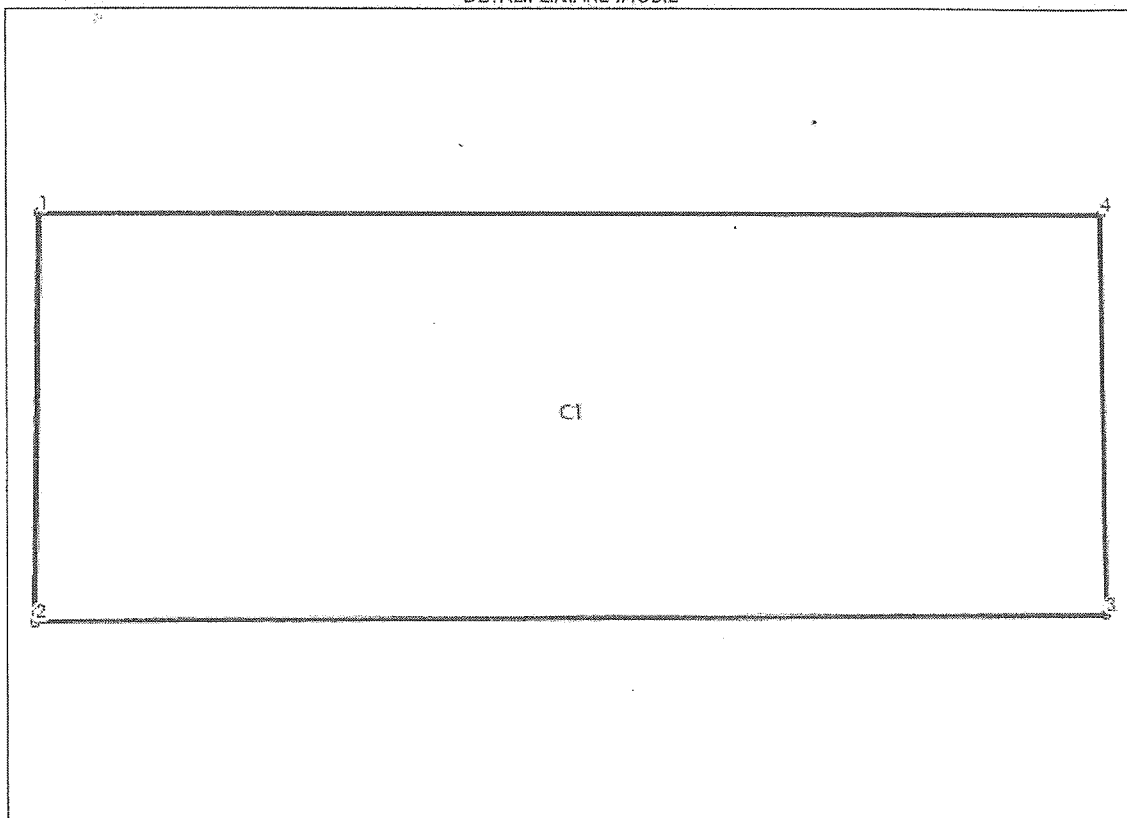
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90695	18	Teren intravilan delimitat de peretii constructiei C1

* 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	curti constructii	DA	18	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.676
2	3	6.997
3	4	2.618
4	1	6.938

** 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.



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

Pentru informații suplimentare, vă rugăm să contactați la adresă: epay.ancpi.ro

Pagina 2 din 3

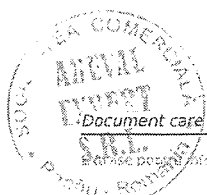
Formular versiunea 1.1

38

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

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

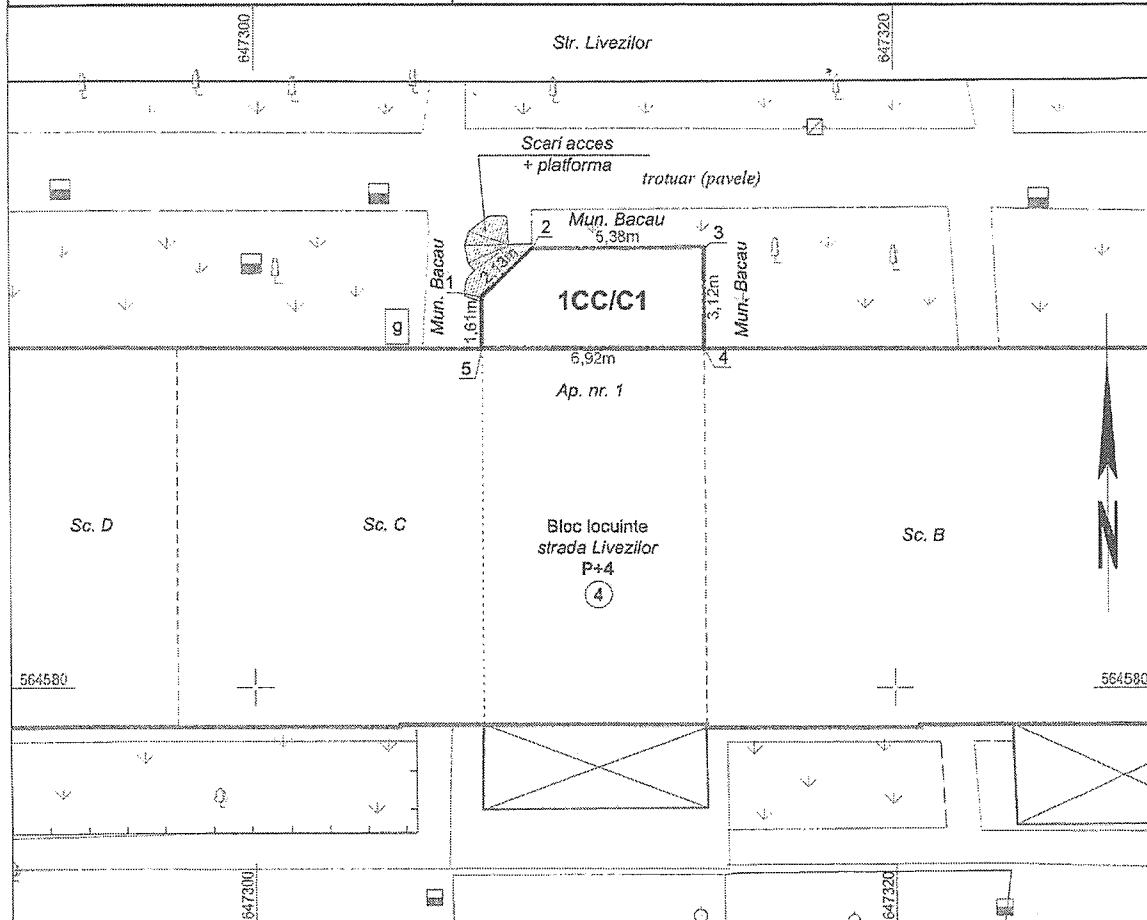
Data și ora generării,
03/06/2024, 10:49



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:200)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
77912	20,00	Municipiul Bacau, str. Livezilor, nr. 4, sc. C, judetul Bacau

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
77912	BACĂU

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	20,00	Teren intravilan delimitat de peretii construcției C1
TOTAL		20,00	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C 1	CAS	20,00	Extindere apartament cu destinația SEDIU AGENTIE DE TURISM (P); Sc=20mp, Sd=20mp; anul edificării 2008.
TOTAL		20,00	-

Suprafața totală măsurată a imobilului

S = 20,00 mp.

Suprafața din act

S = 20,00 mp.

Executant

SC GEO POINT EXPERT SRL

Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 1689

PF Autorizata ing. LAURENTIU SUJDEA

Certificat de autorizare Seria RO-BC-F, Nr. 0185

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura

Laurentiu
Sujdea

Laurentiu Sujdea

OCPI: B, BC, 0185

2023.12.20 14:58:29 +02'00'

Data: Decembrie 2023

Inspector

Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Semnătura

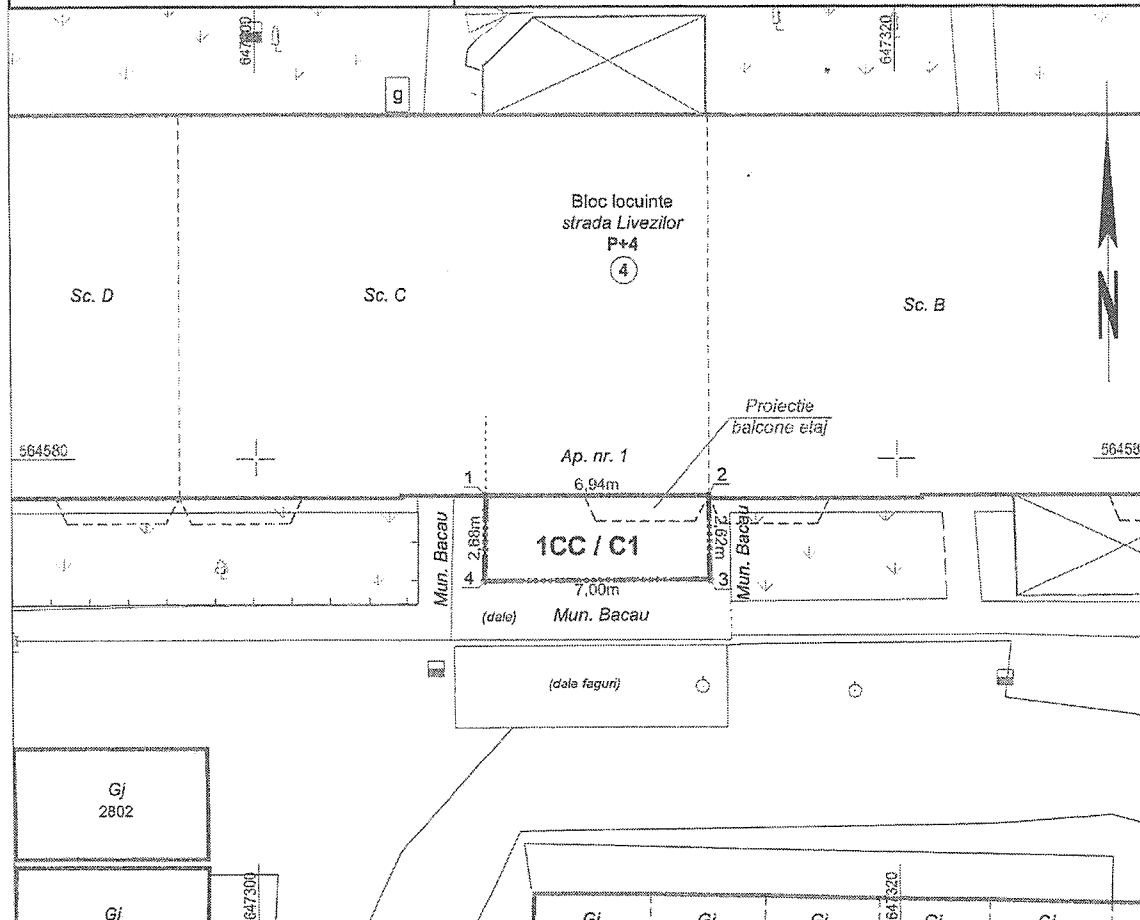
Nicoleta
ChiscopDigitally signed by
Nicoleta Chiscop
Date: 2024.03.06
10:39:42 +02'00'

40

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:200)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
90695	18,00	Municipiul Bacau, str. Livezilor, nr. 4, sc. C, judetul Bacau

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
90695	BACĂU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	18,00	Teren intravilan delimitat de peretii construcției C1
TOTAL		18,00	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C 1	CAS	18,00	Extindere apartament cu destinația SEDIU AGENTIE DE TURISM (P); Sc=18, Sd=18mp; anul edificării 2008
TOTAL		18,00	-
Suprafața totală măsurată a imobilului		S =	18,00 mp.
Suprafața din act		S =	18,00 mp.
Executant		Inspector	
SC GEO POINT EXPERT SRL		Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru si carte funciara	
Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 1689		Semnătura	
PF Autorizata ing. LAURENTIU SUJDEA		Stelian Bodron	
Certificat de autorizare Seria RO-BC-F, Nr. 0185		Digitally signed by Stelian Bodron	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.		Date: 2024.03.08 12:42:32 +02'00'	
Semnătura		41	
Laurentiu Sujdea			
Data: Decembrie 2023			
Laurentiu Sujdea			
OCPI: B, BC, 0185			
2023.12.20 15:52:13 +02'00'			

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR si DL. RADU CODRIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI IMPOZITE SI TAXE LOCALE, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

S.C. PEDRO TOUR S.R.L., cu sediul in judetul Bacau, municipiul Bacau, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 5, reprezentata prin DL. CIOBANU PETRICA - ADMINISTRATOR, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J/04/921/1995, COD FISCAL 27632616, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicata, ulterior modificata si completata, a Legii nr. 219/1998, Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 17/2000 si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 193 din 29.07.2002, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului in suprafata de 32,47 m.p. situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. LIVEZILOR, NR. 4**.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru **EXTINDEREA SEDIULUI AGENTIEI DE TURISM, REGIM DE INALTIME PARTER**, teren aflat in continuarea constructiei, proprietatea concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de **25 (douazecisicinci)** ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **29.08.2002**.

Durata de executie este de maximum 12 (doisprezece) luni de la data eliberarii autorizatiei de construire.

Art. 4 - Contractul de concesionare inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

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

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de **7.790.625 (saptemilioanesaptesutenouazecimiisasesutedouazecisicinci)** lei/an, reprezentand taxa anuala de concesionare, la care se aplica TVA.

Art. 6 - Taxa de concesionare se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau, la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 - Plata in avans a taxei de concesionare, exonereaza concesionarul de plata indexarii pentru perioada platita in avans. Prin intelegere intre parti, concesionarul va avea dreptul sa plateasca in avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Plata se poate face in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 8 - Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0,15 % din suma datorata, conform legislatiei in vigoare, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, sa se procedeze la retragerea concesiunii.



Art. 9 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 29.11.2002), garantia de concesiune in valoare de 7.790.625 lei (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2002 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevazute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligatia sa notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu alta persoana juridica. Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum 210.000.000 lei.

Art. 18 - Concesionarul are obligatia de a solicita emiterea autorizatiei de construire si se inceapa constructia in termen de cel mult un an de la obtinerea actului de concesiune.

In caz contrar, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din partea concesionarului.

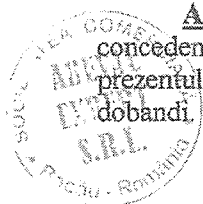
VII. INCETAREA CONCESIUNII

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.

Art. 20 - La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 21 - La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, stabilite in prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.



43

Art. 22 - 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;
- c) BUNURI PROPRII = BUNURILE DE INVENTAR.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 24 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 25 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 27 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 28 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 30 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 31 - 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. 32 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune.

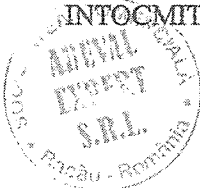
Art. 33 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 34 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau **STR. LIVEZILOR, NR. 4**, cu suprafata de **32,47 m.p.**, s-a incheiat astazi **29.08.2002**, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU**

prin
**PRIMAR,
DUMITRU SECHELARIU**

**DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE
DIRECTOR, RADU CODRIN
VIZAT JURIDIC, MONA ARONESCU
INTOCMIT, COSTRAS DANIELA**



**CONCESIONAR,
S.C. PEDRO TOUR S.R.L.**



COMPARABILE



DE VANZARE

DE INCHIRIAT

LICITATII ONLINE

UTILE

Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare în Bacau / Banca Nationala

VADUL BISTRITEI

TEREN DE VANZARE

- ✓ 249 MP
- ✓ UTILITATI
- ✓ ZONĂ ÎN DEZVOLTARE

www.imobconsultbacau.ro

62.250 €

Salvarea alertei mele

Oportunitate unica! Teren Vadul Bistritei! CE1098

Banka Nationala, Bacau

COPIETA FIZICARI



Oportunitate unica! Teren Vadul Bistritei! CE1098

Banka Nationala, Bacau



ID: CI-22268

Vrei să vezi imobilul?

Te ajutam sa gasesti cel mai bun pret pentru imobilul pe care-l cauți sau pentru un imobil de calitate.



Numerele noastre de telefon

Oportunitate unica! Teren Vadul Bistritei! CE1098

Banka Nationala, Bacau



ID: CI-22268

Vrei să vezi imobilul?

Te ajutam sa gasesti cel mai bun pret pentru imobilul pe care-l cauți sau pentru un imobil de calitate.



Numerele noastre de telefon

Like Comentarii Share

Caracteristici

- ✓ Cod referinta: CE1098
- ✓ Utilizari: 249
- ✓ Transport public
- ✓ Zona comerciale
- ✓ Apă curentă
- ✓ Acces - drum asfaltat
- ✓ Conducție de gaze naționale
- ✓ Electricitate
- ✓ Canalizare
- ✓ Apă curentă

COMPARA CERE DETALII SUNA

Preț / MP 249 €

Sună pentru mai multe detalii

SUNA

Descriere

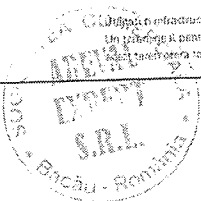
ANUNȚ POSTAT DE AGENTIA IMOBILIARA COMEUL BACAU

OCAZIE UNICA! Teren de vanzare Vadul Bistritei, Bacau.

Caracteristici teren:

Suprafata: 249 mp

Un teren în imediatele vecinătăți ale orașului Bacău, pe o suprafață de 249 mp, este disponibil pentru vânzare. Acest teren este în zona de dezvoltare urbană, fiind în apropiere de punctele de interes din oraș. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare la preț redus.



45

COMPARABILE

comparabile: oportunitate unică teren vacu

- Transport public
- Zona comercială
- Conducă de gaze naturale
- Electricitate

COMPARA CERE DETALII SUNA

Proprietate unică 2 Anchetă Comandă 3 Anchetă

Vrei să vezi imobilul?

Atunci te rugăm să ne trimiți o cerere de vizită și vom organiza o vizită la terenul respectiv.

Trimite cererea de vizită

Adresa: ...

☐ Dorești să te sunăm și când apar
alte oportunități.

SUNĂ LA AGENT

Sună pentru mai multe detalii

SUNA

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA IMOB CONSULT BACĂU

OCAZIE UNICĂ: Teren de vânzare vacuul Bacău, Bacău

Caracteristici teren:

Sup. teren: 349 mp

Utilitate și infrastructura existentă:

Un teren ideal pentru investiție sau construcție în zona centrală a Bacău, în zona așezată aproape de punctele de interes din oraș, acest teren oferă toate avantajele unei achiziții sigure și profitabile.

Beneficii:

Zona în dezvoltare, cu acces facil la oraș.

Infrastructura completă (drumuri, apă, canalizare, electricitate).

Idéal pentru construcție rezidențială sau mică afacere.

Pentru a programa o vizită, vă rugăm să contactați-ne la nr. de

Contact:

Telefon: 0238 233 662

Sau ne găsiți la sediul agenției noastre de pe str. Banca Națională, nr. 27, lângă Unib. Pub.

comparabile: oportunitate unică teren vacu

imobiliare.ro 25 ani

Asigurați-vă Contul meu

Termin de vânzare în Bacău Teren ultracentral, zona Bancorex

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

ultracentral, Bacău - Vezi Mapă

92.900 €

324.000 € / ha

Rate de la 2.658 RON/lună 21 luna zero credit



Sup. teren: 349 mp
Tip: Construcție

Dan Drutu
Agent exclusiv
PROHOUSE (PRO)

0740 ...
Vezi numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger WhatsApp Email

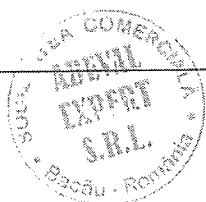
Raportează eroare



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

Activează Notificările

CASA DE VIZ
CAND CONSTATĂ MARELE ZON



46

COMPARABILE

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet - 92.900 €
 Ultracentral, Bacău - Vezi Hartă



Sau teren: Tip:
 270 mp Constructii

Vezi Hartă

Descriere teren

PROIECTE propune spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan, curb-constructii, situat ultracentral în zona Bancorex-Cybernet.

Terenul este delimitat la strada asfaltată (cu acces pietonal și auto) de 18 m. Suprafața totală de 270 mp și are formă unghi-patrat cu toate laturile de aproximativ 16 m.

Terenul are toate utilitățile în proximitate.

Pentru alte detalii și vizionare ne așteptăm să ne contactați.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

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

Activează Notificările

CASA DE VIS
 CÂND CONTEAZĂ MEREA TOTUL

CREDIT IPOTECAR

Dobândă fixă de la

4,89%

INTESA SINGAPORE BANK

FORMULA 1 2024

PENTRU FANII ADEVĂRAȚI FORMULA 1

PREȚ SPECIAL 99,9% LEI

1

SCARPA 145

WINDUP-CAST

CONSTRUCȚII DE CALITATE

Teren Ultracentral, zona Bancorex-Cybernet - 92.900 €
 Ultracentral, Bacău - Vezi Hartă

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X00L1503U

Actualizat în 12 Iunie 2025

C clasificare teren:

Intravilan Front strada:

16 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Destinație

Utilități

Agreează

Curent, trifazic

Autentificare străzi

Comision

Activitate

3%

Puncte de interes

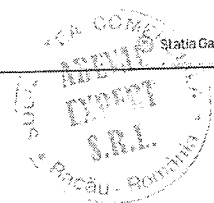
Mijloace transport

Stăția Arena Mall
 1.5 km / 10 min

Stăția Piața Centrală
 1.5 km / 10 min

Massaro

Stăția Gara



hX

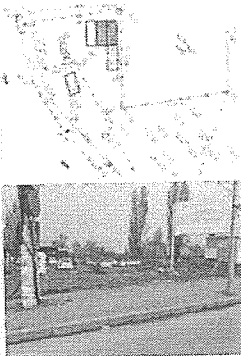
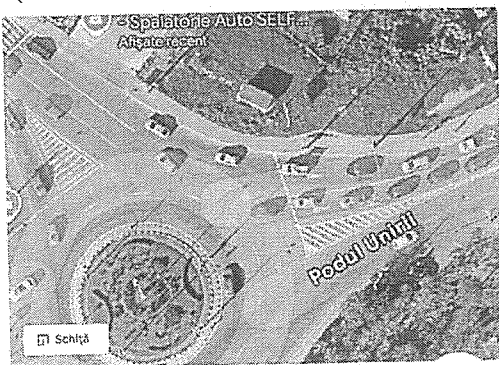
COMPARABILE

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

CRISTI IMOB BACAU >

Inapoi



[Toată imaginea \(10\)](#)

Vand teren intravilan pe Bulevardul Unirii

200 000 € 250 €/m²

Serbanesti, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

800 m²

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

[Alinaază numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Vand teren intravilan pe Bulevardul Unirii

200 000 € 250 €/m²

Serbanesti, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

800 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

la 80 m de intravilan

Dimensiuni:

70 m

Gard:

la 80 m de intravilan

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

la 80 m de intravilan

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ apă curentă
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ instalatie de purificare a apei

Tip vânzător:

agenție

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

[Alinaază numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Achiziționarea terenului este posibilă doar prin CTA Online Serviciu S.P.A. (Storia) **mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Ad served by Google

Storia.ro

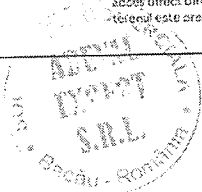
Why this ad?

Descriere

Agente imobiliara Cristi Imob Bacău vă propune spre vânzare un teren intravilan situat în municipiul Bacău, pe Bulevardul Unirii, în apropierea podului. Terenul are o suprafață totală de 800 mp, cu o deschidere de 70 m și acces direct din strada principală. Conform certificatului de urbanism, terenul este potrivit pentru diverse activități, fiind amplasat într-o zonă cu

Publicitate

Publicitate



FOTO



FOTO

