



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 445 DIN 23.10.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu prestări servicii-salon înfrumusețare, situat în municipiul Bacău, str. Luminii nr. 3, în suprafață de 8,16 mp, înscris în CF nr. 76907 cu nr. cadastral 76907

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 23.10.2025, 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 8,16 mp, situat în str. Luminii nr. 3, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 105175 din data de 17.01.2023, a domnului COJAN MARIUS MARTIN;
- Contractul de concesiune nr. 34426/2003 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC SONDRIO IMPEX SRL, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 5,78 pentru extinderea sediului firmei din str. Luminii nr. 3;
- Autorizația de construire nr. 664 din 24.12.2003 eliberată pentru SC SONDRIO IMPEX pentru amenajări interioare și extindere apartament cu acces din exterior, cu destinația SEDIU FIRMĂ situat în str. Luminii nr. 3, în suprafață construită de 8,16 mp;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 521/2017 prin care domnii Cojan Marius Martin și Cojan Andreea cumpără întregul drept de proprietate al apartamentului din str. Luminii nr. 3, împreună cu extinderea realizată în baza autorizației nr. 664/24.12.2003;
- Contractul de concesiune nr. 69087/18.07.2017 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și COJAN MARIUS MARTIN ȘI COJAN ANDREEA, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. Luminii nr. 3, în suprafață de 5,78 mp cu destinația terenului concesiionat pentru extindere SEDIU FIRMĂ;
- HCL nr. 410/2017 privind modificarea destinației stabilită în contractul de concesiune 69087/2017 din sediu firmă în spațiu prestări servicii -salon de înfrumusețare;
- Extrasul de carte funciară nr. Cerere 29858/2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 76907, în suprafață de 8,16 mp, situat în Luminii nr. 3, proprietar Municipiul Bacău, Domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 76907;
- Procesul Verbal nr. 139276 din 29.04.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 99 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 8,16 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Luminii nr. 3;
- Referatul nr.192230/07.10.2025, 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 spațiu prestări servicii-salon înfrumusețare, situat în municipiul Bacău, str. Luminii nr. 3, în suprafață de 8,16 mp, înscris în CF nr. 76907 cu nr. cadastral 76907;

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 194399 din 14.10.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 194401/1 din 14.10.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 194401/2 din 14.10.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 243/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 286/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 466/22.10.2025 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;
- Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, actualizat cu HCL nr. 129/28.03.2023 prin care a fost introdusă și proiecția balconului de la nivelul superior în suprafață de 2,38 mp, poziția 2006 unde este înregistrat terenul concesionat în suprafață de 8,16 mp situat în str. Luminii nr. 3, teren concesionat cu destinația extindere spațiu prestări servicii-salon înfrumusețare;
- 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 ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 8,16 mp, situat în municipiul Bacău, str. Luminii nr. 3, având CF nr. 76907 și nr. cadastral 76907, teren ocupat de o construcție extindere spațiu prestări servicii-salon înfrumusețare, aflată în proprietatea domnilor COJAN MARIUS MARTIN ȘI COJAN ANDREEA.

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 99 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 de 8,16 mp, situat în municipiul Bacău, str. Luminii nr. 3, având CF nr. 76907, nr. cadastral 76907, 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 cu prețul de **2.900,00 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-cumpărare a terenului, cumpărătorul va prezenta la notarul public și certificatul fiscal din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local al Municipiului Bacău;

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

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

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

Art.7. Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică. Direcția Patrimoniu-Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și domnilor COJAN MARIUS MARTIN ȘI COJAN ANDREEA (prin compartimentul anterior menționat).

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**

A blue ink signature of Codrin Ignat Nicu, written over a circular official stamp of the Municipality of Bacău.

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

A blue ink signature of Ovidiu Popovici, written over a circular official stamp of the Municipality of Bacău.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 445 DIN 23.10.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 99 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 8,16 mp, situat în municipiul Bacău, str. Luminii nr. 3, având CF nr. 76907, nr. cadastral 76907, 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 IGNAT



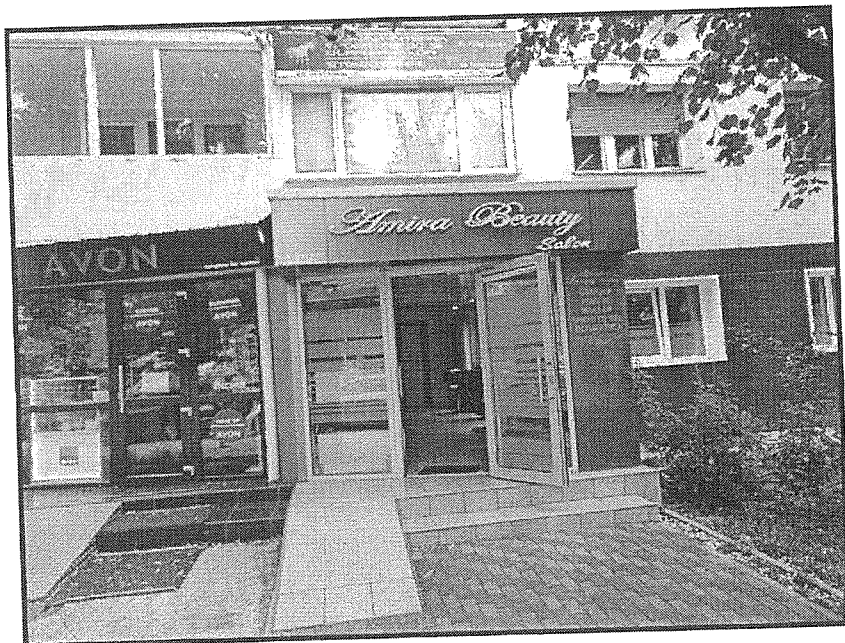
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



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

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

ADV Nr. 99/ 01.08.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 76907**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IULIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Luminii, nr. 3, jud. Bacau, in suprafata de 8,16 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 410/27.11.2017, HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 129/28.03.2023 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 6392/29.01.2024, avand nr. cadastral 76907. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre COJAN MARIUS-MARTIN SI COJAN ANDREEA, conform Contractului de concesionare nr. 69087/18.07.2017.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 76907, planului de situatie sc. 1:500, a extrasului CF 76907 si pe baza numarului cadastral 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 COJAN MARIUS-MARTIN SI COJAN ANDREEA

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 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 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, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadru 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)

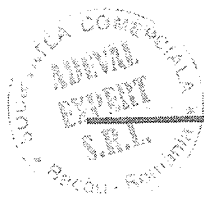
Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspectia 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 TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

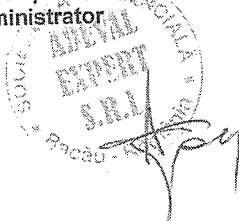
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 22.07.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 8,16 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Luminii, nr. 3, NC 76907} = 14.700,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 8,16 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Luminii, nr. 3, NC 76907} = 2.900,00 \text{ euro (355,00 euro/mp)}$

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
Administrator



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>). 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 proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Luminii, nr. 3, în suprafața de 8,16 mp, având nr. cadastral 76907 și CF 76907, conform extras de carte funciara nr. cerere 6392/29.01.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL nr. 410/27.11.2017, HCL nr. 157/27.04.2018 și HCL nr. 129/28.03.2023.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 8,16 mp este concesionată de Municipiului Bacau către COJAN MARIUS-MARTIN SI COJAN ANDREEA, conform Contractului de concesionare nr. 69087/18.07.2017.

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 și utilizator desemnat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei 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 evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către COJAN MARIUS-MARTIN SI COJAN ANDREEA.

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 vânzare 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 vânzare (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 Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. 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 și transferabil.

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

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, jud. Bacau

1.6. Data evaluării

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 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 plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 76907, plan de situație sc. 1:500, a extrasului CF 76907 și pe baza numărului cadastral în geoportul 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 partile 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 calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.10. 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 intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
 - suprafața pentru teren a fost preluată din documentația cadastrală
 - utilizarea desemnată a evaluării



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, jud. Bacau

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

- HCL nr. 410/27.11.2017;
- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 129/28.03.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 6392/29.01.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 76907;
- Plan de situație sc. 1:500;
- Contract de concesiune nr. 69087/28.03.2005;
- Proces verbal de predare primire nr. 6102/18.07.2017.

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 quantum-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, cumparatori 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 greșite. 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;



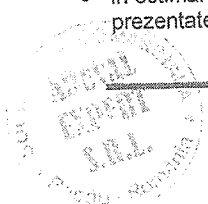
S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, jud. Bacau

- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 22.07.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.11.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.



1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 76907, plan de situatie sc. 1:500, a extrasului CF 76907 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, 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 proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise 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 guvernanta (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 importanti, asociati 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 urmatoarele, dar fara 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 urmatoarele, dar fara 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 guvernanta pot include urmatoarele, dar fara 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 Cadru 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)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra 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. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Luminii, nr. 3, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 410/27.11.2017;
- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 129/28.03.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 6392/29.01.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 76907;
- Plan de situație sc. 1:500;
- Contract de concesiune nr. 69087/28.03.2005;
- Proces verbal de predare primire nr. 6102/18.07.2017.

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

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, jud. Bacau

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona ultracentrală a orașului, în vecinătatea Hotelului Bistrita, vis-a-vis de Casa de Cultura a Sindicatelor și în vecinătatea Piete Tricolorului și a Palatului Administrativ. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Calea Marasesti-N.Balcescu-Mihai Viteazu-9 Mai.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 410/27.11.2017, HCL 157/27.04.2018, HCL 129/28.03.2023 și extrasul CF nr. cerere 6392/29.01.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 410/27.11.2017;
- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 129/28.03.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 6392/29.01.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 76907;
- Plan de situație sc. 1:500;
- Contract de concesiune nr. 69087/28.03.2005;
- Proces verbal de predare primire nr. 6102/18.07.2017.

La data evaluării terenul este concesiunat către societatea COJAN MARIUS-MARTIN SI COJAN ANDREEA. Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona ultracentrală a orașului, în vecinătatea Hotelului Bistrita, vis-a-vis de Casa de Cultura a Sindicatelor și în vecinătatea Piete Tricolorului și a Palatului Administrativ. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Calea Marasesti fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 76907, CF 76907, cu categoria de folosință curți construite, în suprafața de 8,16 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Luminii, nr. 3, jud. Bacau. Zona are caracter preponderent rezidențial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Marasesti, N. Balcescu și str. Mihai Viteazu;
- Calitatea rețelelor de transport din zonă: asfalt.

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

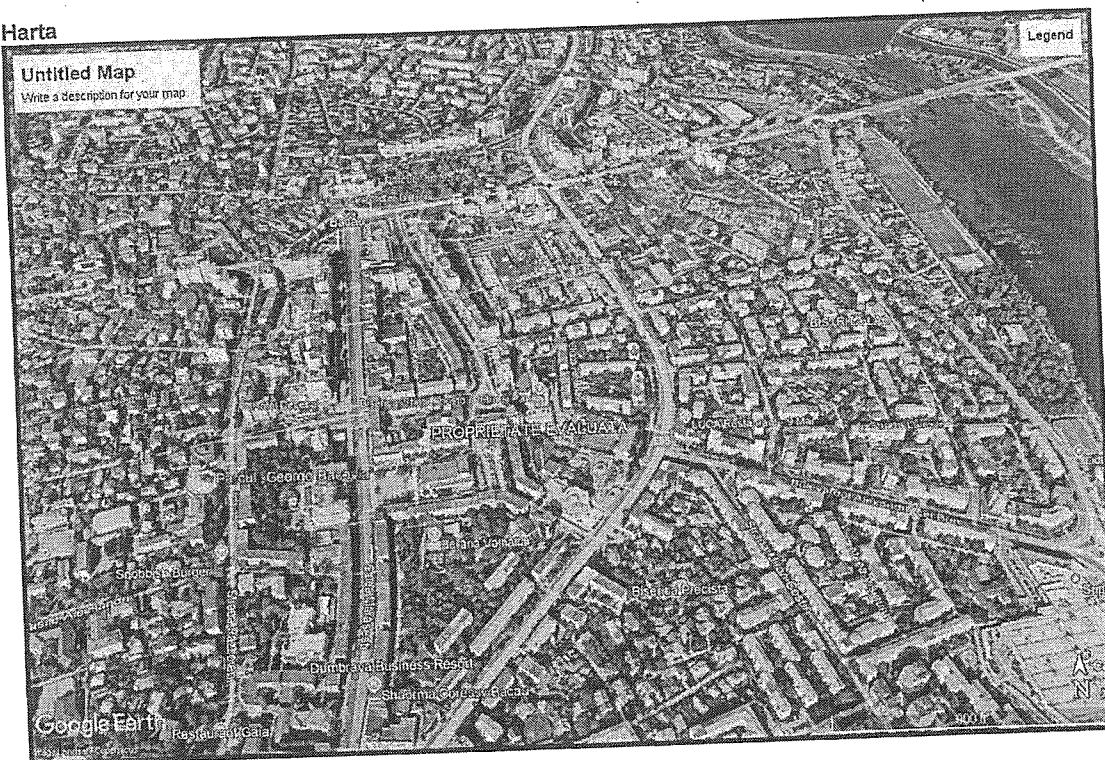
În zona se afla: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

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



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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 8,16 mp, avand nr. cadastral 76907, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Luminii, nr. 3, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere sediu firma aflat in proprietatea COJAN MARIUS-MARTIN SI COJAN ANDREEA, conform extras de carte funciara nr. cerere 6392/29.01.2024 si a Contractului de concesiune nr. 69087/18.07.2017. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in vecinatatea Hotelului Bistrita, vis-a-vis de Casa de Cultura a Sindicatelor si in vecinatatea Pietei Tricolorului si a Palatului Administrativ, avand acces direct din str. Luminii.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: str. Luminii;
- la est: teren liber;
- la vest: spatiu comercial.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 8,16 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma neregulata, poligonala. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere sediu firma". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Luminii.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

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

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

- persoane fizice sau societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a 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, planeitatea 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 TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, 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 Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61
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. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
7	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	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 ofertat 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 ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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

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

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 ca 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 ca, 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 ca, 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 ca 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 participanii la piața 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	nu	nu	nu	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii 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 TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, 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. Banca Nationala, in spate la farmacia Elvaruj, in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Slanicului, in spate la fostul Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 344,07 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

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

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+15% fiind amplasate inferior 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%+7%;
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 1 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, aceasta fiind inferioara subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%+15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

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.

Canitatea 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.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. LUMINII, NR. 3, 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 piatat 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 calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 22.07.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 8,16 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Luminii, nr. 3, NC 76907} = 14.700,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 8,16 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Luminii, nr. 3, NC 76907} = 2.900,00 \text{ euro (355,00 euro/mp)}$

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 22.07.2025, urmând a fi corectata ori de câte 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 evaluare a 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.Luminii, nr.3, jud. Bacau, nr. cadastral 76907	8.16	14,700.00	2,900.00	355.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. LUMINII, NR.3, JUD. BACAU, N.C. 76907, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Luminii, nr.3, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvanj), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Stanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	76907			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	imobiliare.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		172,000.00	92,900.00	250,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		298.61	344.07	310.17
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.88	-34.41	-31.02
Pret ajustat (euro)		268.75	309.67	279.16
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		268.75	309.67	279.16
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Luminii, nr.3, jud. Bacau	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	5.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	15.48	41.87
Suprafata teren (mp)	8.16	576.00	270.00	806.00
Ajustare (%)		-7.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-18.81	-15.48	-27.92
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	15.48	13.96
Forma terenului	regulata	neregulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		15.00%	10.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		40.31	30.97	41.87
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
TOTAL AJUSTARI		88.69	46.45	69.79
Ajustare totala neta		88.69	46.45	69.79
Ajustare totala bruta		126.31	77.42	126.62
Numar ajustari		8	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.423	0.225	0.405
PRET AJUSTAT		357.44	356.12	348.95
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			355.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 76907, S = 8.16 MP			14,700.00 lei	2,900.00 €

SCHEMARE



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA nr. 410 din 27.11.2017

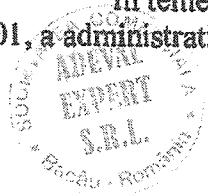
privind modificarea destinației stabilite inițial în Contractul de Concesionare nr. 69087/18.07.2017, din "sediu firma" în "spațiu prestări servicii – salon de înfrumusețare"

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.11.2017, potrivit art.39(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Cererea nr. 38890/19.09.2017 a d-lui Cojan Marius-Martin prin care solicita schimbarea destinației construcției realizată pe terenul concesionat din « sediu firma » în « spațiu prestări servicii – salon de înfrumusețare » ;
- Contractul de Concesionare nr. 69087/18.07.2017 încheiat între Municipiul Bacău și d-nii Cojan Marius-Martin și Cojan Andreea;
- Referatul nr.10308/21.11.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr.10309/21.11.2017;
- Raportul favorabil al Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat cu nr.10310/21.11.2017 ;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 1911/22.11.2017 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 1912/23.11.2017 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 1913/24.11.2017 al Comisiei de specialitate nr.3 și nr. 1914/24.11.2017 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 20 din Contractul de Concesionare nr. 69087/18.07.2017 încheiat între Municipiul Bacău și d-nii Cojan Marius-Martin și Cojan Andreea;
- Prevederile H.C.L. nr. 309/30.10.2006 prin care s-a aprobat Fisa de calcul a taxei minime anuale de concesionare, potrivit Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 29(1)(2) și art. 34(1), lit. "i" din Anexa nr. 1 la O.G. nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;
- Prevederile art. 47(1), art. 48(2), art. 61(2), art. 115(1), lit. "b" și ale art. 117, lit. "a" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, ulterior modificată și completată;

În temeiul prevederilor art. 36 (9) și ale art. 45 (3) și (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,



HOTARASTE:

ART. 1 – (1) Se aprobă modificarea destinației stabilite pentru spațiul realizat pe terenul concesionat în baza Contractului de Concesionare nr. 69087/18.07.2017 încheiat între Municipiul Bacău și d-nii Cojan Marius-Martin și Cojan Andreea și prevăzută la Art. 1, alin. (2), din “sediu firmă” în “spațiu prestări servicii – salon de înfrumusețare”.

(2) Celelalte prevederi ale Contractului de Concesionare nr. 69087/18.07.2017 sunt și rămân în vigoare.

ART. 2 – Se împuternicește dl. Primar al Municipiului Bacău să semneze Actul Adicional la Contractul de Concesionare nr. 69087/18.07.2017.

ART. 3 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Arhitectul Șef al Municipiului Bacău – Compartiment Evidență Concesionari.

ART. 4 – Prezenta hotărâre va fi comunicată d-lui Primar al Municipiului Bacău, beneficiarilor, Compartimentului Evidență Concesionari și Compartimentului Evidență Incasări Debite.

ART. 5 – Prin grija d-lui Secretar al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DIACONU EUSEBIU-IANCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

CONFORM
ORIGINALUL

Prav



N.O.P./I.M./A.M./Ex. I/DS.I-A-2





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

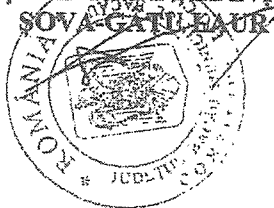
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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



2000	0	Teren concesionat	S=18,55mp, str. Mioriței, nr. 11 destinația: ext. sediu	2005	16957	Domeniul privat al municipiului Bacău
2001	0	Teren concesionat	S=10,5mp, str. Luminii, nr. 3 destinația: ext. sediu firmă	2000	9598	Domeniul privat al municipiului Bacău
2002	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Alecu Russo, nr. 33 destinația: garaj	2000	25138	Domeniul privat al municipiului Bacău
2003	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Veniamin Costache, nr. 4 destinația: garaj	1999	11800	Domeniul privat al municipiului Bacău
2004	0	Terên concesionat	S=23,94mp, str. Mihai Viteazu, nr. 1 destinația: ext. sp. bijuterie	Nr. contract 15516/2002	21884	Domeniul privat al municipiului Bacău
2005	0	Teren concesionat	S=16mp, str. 9 Mai, nr. 82 destinația: cotă ind. locuință	2001	14626	Domeniul privat al municipiului Bacău
2006	0	Teren concesionat	S=5,78mp, str. Luminii, nr. 3 destinația: ext. sediu firmă	2003	5284	Domeniul privat al municipiului Bacău
2007	0	Teren concesionat	S=19,62mp, Piața Centrală destinația: ext. sp. com	2001	17935	Domeniul privat al municipiului Bacău
2008	0	Teren concesionat	S=25mp, Piața Centrală destinația: comerț prod. ag	1999	22853	Domeniul privat al municipiului Bacău
2009	0	Teren concesionat	S=10mp, str. 9 Mai, nr. 82-84 destinația: cotă ind. sp. com.	2006	9141	Domeniul privat al municipiului Bacău
2010	0	Teren concesionat	S=14mp, str. 9 Mai, nr. 82-84 destinația: cotă ind. sp. com.	2006	12798	Domeniul privat al municipiului Bacău
2011	0	Teren concesionat	S=59,7mp, str. Războieni, nr. 7 destinația: sediu bancă	2000	54573	Domeniul privat al municipiului Bacău
2012	0	Teren concesionat	S=11mp, str. E.C. Pinte, nr. 2 destinația: cotă ind. locuință	1996	10055	Domeniul privat al municipiului Bacău
2013	0	Teren concesionat	S=11mp, str. E.C. Pinte, nr. 2 destinația: cotă ind. locuință	1997	10055	Domeniul privat al municipiului Bacău
2014	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str. Electricienilor, nr. 3-5 destinația: garaj	1999	7865	Domeniul privat al municipiului Bacău
2015	0	Teren concesionat	S=190mp, Prel. Bradului, nr. 92 destinația: locuință	1996	81525	Domeniul privat al municipiului Bacău
2016	0	Teren concesionat	S=25,2mp, Ștefan cel Mare, nr. 23 destinația: ext. sediu societate	2008	23036	Domeniul privat al municipiului Bacău
2017			S=301mp, str. Câmpului nr. 9A		33692	Domeniul privat al



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 129 DIN 28.03.2023

**privind actualizarea inventarului 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 28.03.2023 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. 123557/13.03.2023, înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea H.C.L. 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. 126004/20.03.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 126011/1/20.03.2023;
- Raportul Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 126011/2/20.03.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 132/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 136/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 95/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 94/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 160/27.03.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Procesul Verbal nr. 123554/13.03.2023 al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile H.C.L. 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 alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. 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 O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însoțit prin H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

(1) Se abrogă următoarele poziții, astfel:

(a) la Secțiunea TERENURI CONCESIONATE: 2129 - conform Anexei 1;

(b) la Secțiunea TERENURI ÎNCHIRIATE: 5601, 5603, 5611 - conform Anexei 1;

(2) Se modifică următoarele poziții, astfel:

(a) la poziția nr. 146, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 210 m.p., str. Erou Ciprian Pinteș, nr. 173 (H.C.L. 243/2017)”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „229.160”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 4, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;

- (b) la poziția nr.147, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 159 m.p., str. Erou Ciprian Pinte, nr.17, (HCL 243/2017)”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „173.507”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 5, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (c) la poziția nr.255, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Str. Aleea Constructorului nr.2, sc.B, ap.20, 2camere, Su=43,45m.p.”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării denumirii străzii;
- (d) la poziția nr.1476, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=51,2 m.p., str. 9 Mai, nr.36, sc.B, destinația: ext. birouri”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „55.872”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 6, 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.1799, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=17,00 m.p., str.Miron Costin, nr.47, destinația:ext.sp.com.”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „18.551”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării 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;
- (f) la poziția nr.1800, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=21,00 m.p., str.Miron Costin, nr.47, destinația: prest.serv.”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „22.916”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării 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;
- (g) la poziția nr.2006, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=8,16 m.p., str.Luminii,nr.3, sc.B, ap.3, destinația:ext.sediu firmă”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „8.905”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 9, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (h) la poziția nr.2052, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=43,00 m.p., str. Mioriței, nr.80, destinația:ext.sediu”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „46.923”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 10, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (i) la poziția nr.2065, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=14,00 m.p., str. Miron Costin,nr.3, sc.B, ap.24, destinația:ext.locuință”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „15.277”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 11, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (j) la poziția nr.2077, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=29,00 m.p., str. Carpați, nr.10, sc.C, ap.1, destinația:farmacie”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „31.646”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 12, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (k) la poziția nr.2128, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=129 m.p., str. Ștefan cel Mare nr.6, sc.D, destinația:ext.sediu firmă”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „140.770”, conform Anexei 2, ca urmare a actualizării planului de situație – Anexa 13, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (3) După poziția nr. 5971 se introduc 2 noi poziții, pozițiile nr. 5972 și 5973 în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară - conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu datele de identificare menționate în Anexă și delimitate conform planurilor de situație – Anexele 14,15.

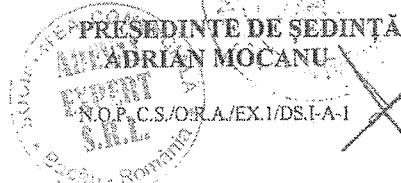
Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/2018 cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.3. Anexele 1-15 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.



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

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 1
LA HOTARAREA NR. 129 DIN 28.03.2023

Pozițiile propuse spre abrogare din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău,
însușit prin HCL Nr.157/2018, ca urmare a alipirii unor suprafețe de teren,
a restituirii unor suprafețe de teren

Serviciu Evidență Patrimoniu
Cristina BARDAȘU

PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



6
BY

Cu pozițiile propuse spre abrogare din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, însoțit prin HCL Nr.157/2018, ca urmare a alipirii unor suprafețe de teren, a restituirii unor suprafețe de teren:

TERENURI CONCESIONATE

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
2129	0	Teren	S=36,6mp, str. Ștefan cel Mare nr.6 destinația: ext.sediu firmă	2001	33457	HCL Alipire 144/2016 (Act alipire 120/2017)

TERENURI ÎNCHIRIATE

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
5601	0	Teren	S = 21mp, str. Tipografilor nr.2-4, destinația: garaj autorizat	2000	19197	Hotărâre Tribunal Bc 421/2022
5603	0	Teren	S = 21mp, str. Tipografilor nr.4, destinația: garaj autorizat	2001	19197	Hotărâre Tribunal Bc 421/2022
5611	0	Teren	S = 25mp, str. Tipografilor nr. 4, destinația: garaj autorizat	2008	22853	Hotărâre Tribunal Bc 421/2022

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu
Bardașu Cristina

Compartiment Evidență și Inventar
Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă



4

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 2
LA HOTARAREA NR. 129 DIN 28.03.2023

cu modificarea denumirii străzii a unui bun imobil - locuință, ca urmare a actualizării adresei,
modificărilor de suprafețe și valorilor de inventar ale unor terenuri, ca urmare a actualizării planurilor
de situație
- incluse în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL 157/2018

Serviciu Evidență Patrimoniu
Cristina BARDASU

PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



cu modificare a denumirii străzii a unui bun imobil - locuință, ca urmare a actualizării adresei, modificări de suprafețe și valori de inventar ale unor terenuri, ca urmare a actualizării a planurilor de situație,

- incluse în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL 157/2018

CLĂDIRI ȘI TERENURI

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
146	0	Teren	S = 210 mp, str. Erou Ciprian Pintea, nr.17 (HCL 243/2017)	2017	229.160	Domeniul privat al municipiului Bacău
147	0	Teren	S = 159 mp, str. Erou Ciprian Pintea, nr.19 (HCL 243/2017)	2017	173.507	Domeniul privat al municipiului Bacău

LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV DE STAT

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
255	1.6.1.	Locuință din fondul locativ de stat	Str. Aleea Constructorului nr.2, sc.B, ap.20, 2camere, Su=43,45mp	2000	105376	Domeniul privat al municipiului Bacău

TERENURI CONCESIONATE

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
1476	0	Teren concesionat	S=51,2 mp, str. 9 Mai, nr.36, sc.B, destinația: ext. birouri	2004	55.872	Domeniul privat al municipiului Bacău
1799	0	Teren concesionat	S=17,00 mp, str. Miron Costin, nr.47, destinația: ext.sp.com.	2003	18.551	Domeniul privat al municipiului Bacău



9
40

1800	0	Teren concesionat	S=21,00 mp, str. Miron Costin, nr.47, destinația: prest.serv.	2001	22.916	Domeniul privat al municipiului Bacău
2006	0	Teren concesionat	S=8,16 mp, str. Luminii, nr.3, sc.B, ap.3, destinația: ext.sediu firmă	2003	8.905	Domeniul privat al municipiului Bacău
2052	0	Teren concesionat	S=43,00 mp, str. Mioriței, nr.80 destinația: ext.sediu	2003	46.923	Domeniul privat al municipiului Bacău
2065	0	Teren concesionat	S=14,00 mp, str. Miron Costin, nr.3, sc.B, ap.24 destinația: ext.locuință	2004	15.277	Domeniul privat al municipiului Bacău
2077	0	Teren concesionat	S=29,00 mp, str. Carpați, nr.10, sc.C, ap.1 destinația: farmacie	2006	31.646	Domeniul privat al municipiului Bacău
2128	0	Teren concesionat	S=129 mp, str. Ștefan cel Mare nr.6, sc.D destinația: ext.sediu firmă	2005	140.770	Domeniul privat al municipiului Bacău

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu
Bardașu Cristina



Compartiment Evidență și Inventar
Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă




10
41

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

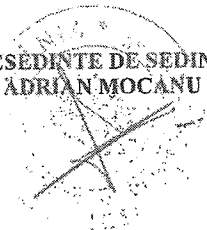
ANEXA NR. 3
LA HOTARAREA NR. 129 DIN 28.03.2023

Completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însușit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse în domeniul privat

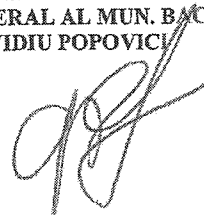
Serviciu Evidență Patrimoniu
Cristina BARDAȘU



PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIAN MOCANU



CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

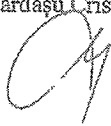


H
42

pentru completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însușit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse în domeniul privat:

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
5972	-	Teren	S = 476 mp, str. Erou Ciprian Pinteș, nr.21	2023	519.431	Domeniul privat al municipiului Bacău
5973	-	Teren	S = 183 mp, str. Erou Ciprian Pinteș, nr.25	2023	199.697	Domeniul privat al municipiului Bacău

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu
Bardașu Cristina



Compartiment Evidență și Inventar
Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă




12

48



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76907 Bacău

Nr. cerere	6392
Ziua	29
Luna	01
Anul	2024
Cod verificare 100163562854	

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 23317
Nr. cadastral vechi: 9009

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Luminii, Nr. 3, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	76907		Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 76907-C1; Imobilul in suprafata de 8.16 mp este delimitat de constructii.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
26161 / 06/11/2003		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 23317)	A1
24665 / 21/04/2017		
Act Administrativ nr. adresa nr. 1538, din 17/03/2017 emis de Politia Locala a Municipiului Bacau;		
B2	se noteaza actualizare informatii tehnice	A1
6392 / 29/01/2024		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 129, din 28/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice conform documentatiei cadastrale avizate cu privire la modificarea in plus a suprafetei masurate a imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscriseri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinte
31059 / 16/05/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. sub nr. 522, din 15/05/2017 emis de BIN Isache Stefan;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) COJAN MARIUS MARTIN 2) COJAN ANDREEA OBSERVATII: ca urmare a cesionarii acestui drept detinut de catre vanzatorul extinderii in temeiul contractului de concesiune nr. 34426/2003	A1

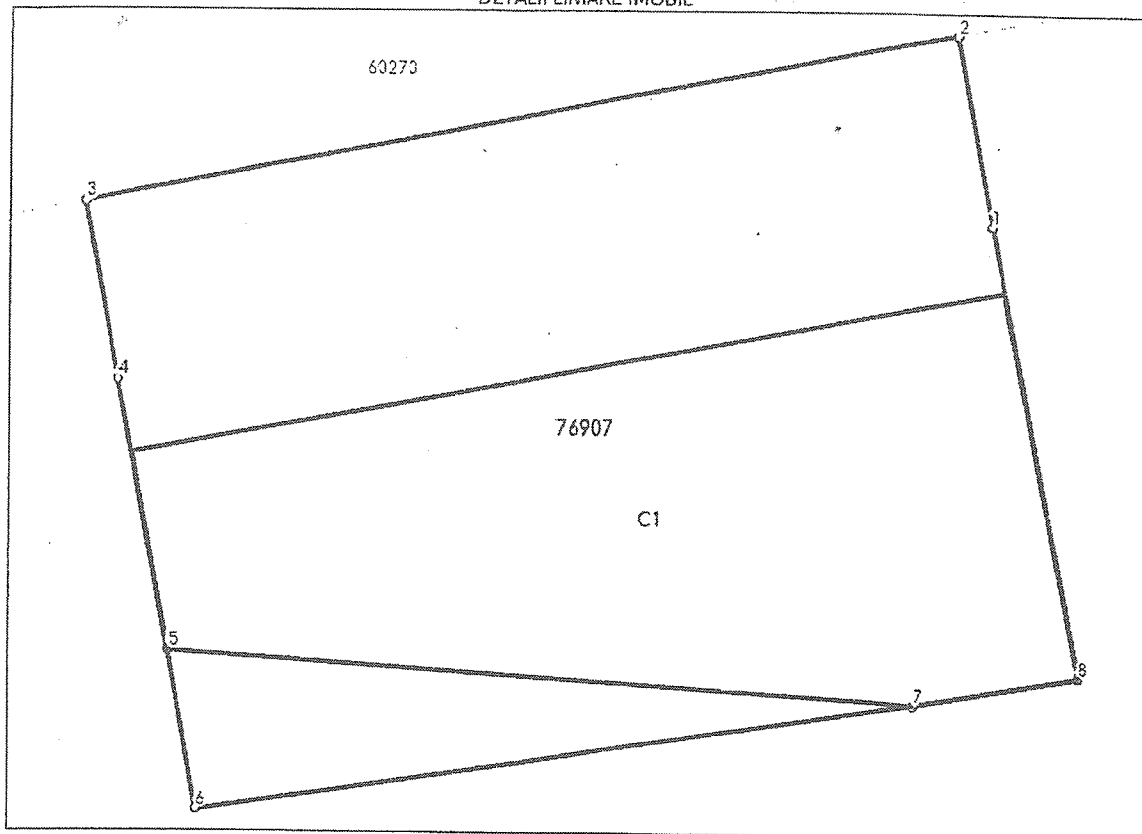
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76907	8	Imobilul în suprafața de 8.16 mp este delimitat de construcții.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



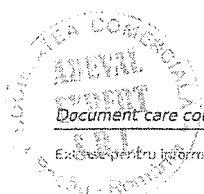
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8	-	-	-	INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.726
2	3	3.37
3	4	0.685
4	5	1.051
5	6	0.621
6	7	2.749



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

Există o versiune online la adresa epay.anp.ro

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1

46

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.63
8	1	1.742

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.27104/29-01-2024 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263, 262.

Data soluționării,

13-02-2024

Data eliberării,

__/__/__

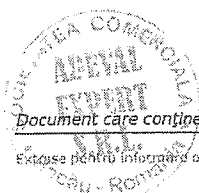
Asistent Registrator,

PAULA TUDOR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



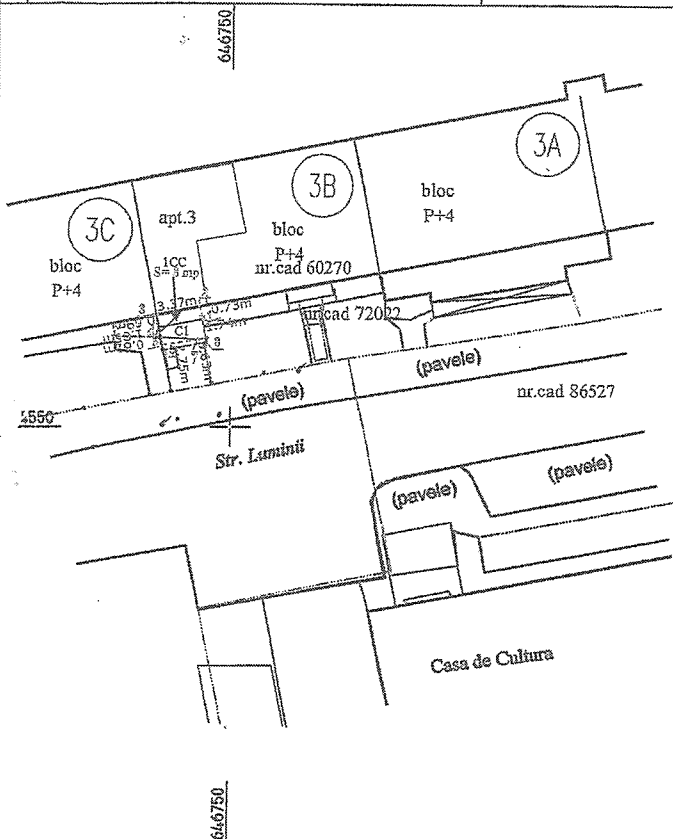
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 16 la regulamentul

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
76907	8 mp	INTRAVILAN- Mun. Bacau, Str. Luminii, Nr. 3, Jud. Bacau

Cartea Funciara nr.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
76907	BACAU



Calculul analitic pentru
suprafata construita si reconstruita
necesara pentru a asigura exploatarea
normala a constructiei

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	564558.576	646747.809	0.726
2	564559.289	646747.673	3.370
3	564558.648	646744.365	0.686
4	564557.974	646744.493	1.050
5	564556.942	646744.689	0.620
6	564556.331	646744.797	2.750
7	564556.747	646747.515	0.629
8	564556.855	646748.133	1.741
S=8mp P=11.573m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	8	intravilan
Imobilul in suprafata de 8.16 mp este delimitat de constructii.			
TOTAL			

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	4,0	Extindere apartament cu destinatia sediu firma
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 8 mp
Suprafata din act ----

Executant,

S.C. POLAR MAP S.R.L.
Seria RO-B-J NR.2621
CALIN SORIN
Seria RO-BC-F NR.0148

CALIN SORIN
N

Semnat digital de
CALIN SORIN
Data:
2023.07.21
14:21:19
+03'00'

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii
documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea
din teren:

Data: 07.2023

Inspector:

Semnatura si parafa
Stampila BCPI

Stelian
Bodron

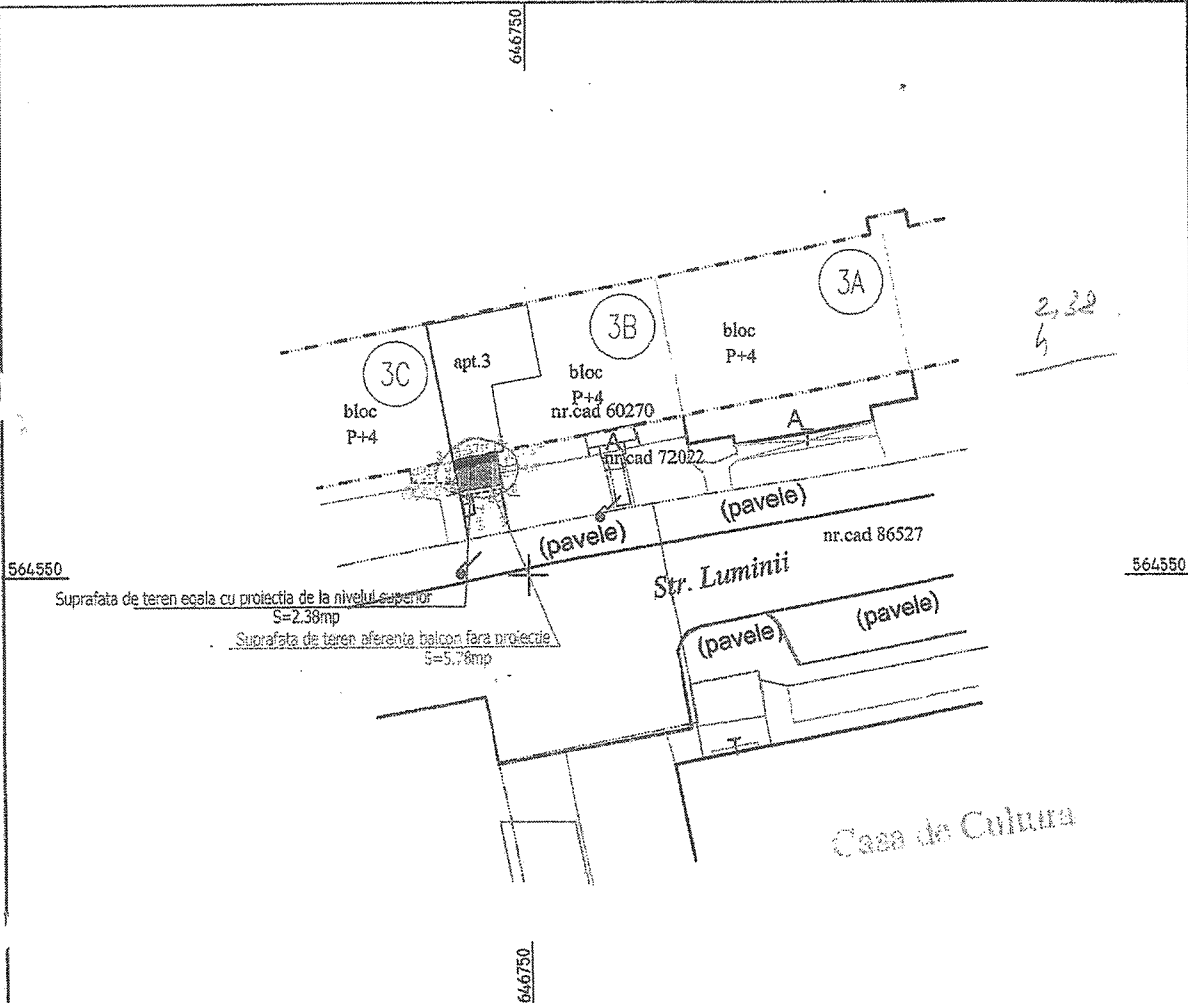
Digitally signed by Stelian
Bodron
Date: 2024.02.05 14:10:40
+02'00'

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

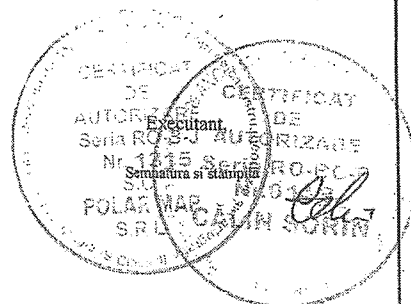
PLAN DE SITUATIE Sc. 1 : 500



Beneficiar: COJAN MARIUS MARTIN si COJAN ANDREEA
Amplasament: Loc. Bacau, Str. Luminii, nr.3, Etaj Parter, Ap. 3, Jud. Bacau



Suprafata totala teren aferenta balcon S=8.16mp



Sistem de proiectie STEREO - 70
Sistem de referinta altimetric M.NEAGRA

Data: 02.2023

48

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

DL. COJAN MARIUS-MARTIN si D-NA COJAN ANDREEA, sotii, cu domiciliul in Sat Galbeni, Com. Nicolae Balcescu, Judetul Bacau, identificati cu C.I. seria X.C., nr. 760093, C.N.P. 1841106046218, respectiv X.C., nr. 870763, C.N.P. 18608016284, in calitate de **CONCESIONARI**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 - 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 79 din 30.04.2001, prin care se mandateaza Primarul Municipiului Bacau sa incheie contracte de concesiune prin cesiune, pentru suprafete de teren proprietate privata a Municipiului Bacau, pe care au fost edificate constructii autorizate care s-au instrainat, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. LUMINII, NR. 3/B3**, avand suprafata de **5,78 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA SEDIU FIRMA, REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, S.C. SONDRIO IMPEX S.R.L., IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 664/24.12.2003 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE AUTENTIFICAT SUB NR. 522/15.05.2017 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ISACHE STEFAN.**

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesiune nr. 34426 din 30.10.2003, incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. SONDRIO IMPEX S.R.L.**

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

- a) bunuri de retur - terenul concesionat;
- b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;
- c) bunuri proprii - bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de **11 (unsprezece) ani, 3 (trei) luni si 14 (patrusprezece) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **18.07.2017**. Contractul inceteaza de drept la data de **30.10.2028**.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redeventa concesiunii este de **349 (treisutepatruzecisinoi) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 34426/30.10.2003, incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. SONDRIO IMPEX S.R.L.** si urmeaza a fi achitata incepand cu data de **15.05.2017**, data autentificarii contractului de vanzare.



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

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 18.10.2017), garantia de concesiune in valoare de 349 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2017 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

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

06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;

- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

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

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 12 – Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 13 – Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 – Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 15.1. – Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 15.2. – Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15.3. – Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesiune.

Art. 15.4. – Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).



Art. 15.5. - La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 15.6. - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 15.7. - La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

Art. 15.8. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 15.9. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art. 16. - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17. - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

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

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investiția realizată de concesionar;

c) bunuri proprii - bunurile de inventar.



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

Art. 18 – Responsabilitatile de mediu revin in totalitate concesionarului.

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 20 - Schimbarea destinatiei terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 21 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 22 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 23 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 24 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Art. 25 - 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. 26 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 27 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 28 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. LUMINII, NR. 3**, cu suprafata de **5,78 m.p.**, s-a incheiat astazi **18.07.2017** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 (doua) exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU**

prin
PRIMAR,

COSMIN NECULA

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR, ec. CLEMENTINA VINERICA
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
EC. SIMONA PASCAN
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA

CONCESIONARI,

**COJAN MARIUS-MARTIN
COJAN ANDREEA**



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 6102 DIN 18.07. 2017

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 18.07. 2017, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;

2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;

3. GRECU BOGDAN-CIPRIAN, Biroul Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 5,78 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. Luminii 3/B/3, catre S.C./DL/D-NA COJAM MARIUS - MARTIN & COJAM ANDREEA in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 69087 din 18.07.2017.

Anexele mai sus-mentionate fac parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU

Prin
PRIMAR,


COSMIN NECULA

AM PRELUAT,



COMISIA : 1. 

2. 

3. 



COMPARABILE

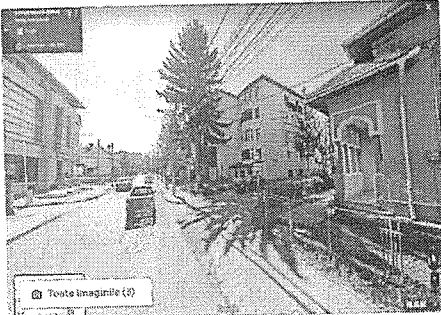
terenul este central - Banca Nationala - 576 mp

storia.ro

De vânzare Distribuie Anunșuri recente Comparați Index Cartiere Conținut Adaugă anunț

PROMOUSE >

< Înapoi Distribu Salvează


Toate imaginile (8)

Central - Banca Națională - 576 mp

172 000 €

299 €/m²

Strada Banca Națională, G. Băncovici, București

Număr de telefon
+40

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare

Nica Vasile
PRINCIPAL
Afișează numărul

Număr
Email

Adresa

Teren de vânzare

Central - Banca Nationala - 676 mp

172 000

€

299 €/m²

Strada Banca Nationala, G. Bacovia, Bacau, Bacau

Poziție teren:
A se vedea planșa de situație

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	576 m ²
Tip teren:	Teren informaj
Localizare:	În interiorul orașului
Dimensiuni:	Spate informaj
Căști:	Spate informaj
Tip acces:	Aproape în mijlocul străzii
Impozitul iml.	Spate informaj
Mecan:	Spate informaj
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Natiunea in suprafata de 676 mp folos pentru constructii case. Uita sau cumpara ce doresti tip P+2

foarte aproape de centru orasului la numai cativa minute
Dispozitie de toate utilitatile, gaz, can., canalizare
A fost scutit de certificatele de urbanism
Pentru detalieri si alte informatii nu ezitati sa ne contactati!

Nica Vasile
PROHOUSE

☎ **Apelază numărul**

Număr*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa teritoriu este descrisă în planşa de situaţie
Căminul nr. 1, Strada B. Natiunea

Trimite mesajul

KosMajidato

Anunțuri de Google

Pro House Imobiliare

ANUNȚ SA ANUNȚĂ ALTE SERVICII DE IMOBILITATE

Publisher

Anunțuri de Google

PRO HOUSE IMOBILIARE



COMPARABILE

imobiliare.ro

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet - \$2.905 €

69 Ultracentral Bacau - Zona Hala

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XG3L1303U

Actualizat în: 12 Iunie 2025

Clasificare teren

Intravilan Front stradal: 15 m

Nr contur strădale: 1

Utilități

Destinație

Agricol

Amenajare străzi

Asfaltate

Utilități

Curent trifazic

Comisioane

3%

Puncte de interes

Mijloace transport

Statie Arena Mail

Statie Piata Centrala

Statie Gara

Massaro

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

CRISTI IMOB BACAU

Înapoi

Distribuire Salvează

Toate imaginile (9)

Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OITUZ

250 000 €

310 €/m²

Serbănești, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Afișează numărul

Nume*

Email*



COMPARABILE

Suprafață utilă: 806 m²

Tip teren: teren în construcție

Localizare: în zona centrală

Dimensiuni: 30x27 m

Gard: gard în construcție

Tip acces: asfaltat

Imprumuturi: fără imprumuturi

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ apă caldă

Tip vânzător: agenție

vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Adresa ta actuală este S.C. C&K On line
Services S.R.L. (Strada) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



RESERVED

Descriere

AGENTIA IMOBILIARA CRISTI IMOB BACAU. Se ofera spre vanzare un teren de 806 mp, situat intr-o zona centrala pe strada CIUTU. Terenul este acordat la toate utilitatile. Imobilul dispune de certificat de urbanism de data recenta, regimul maxim de inaltime admis fiind de P+3. Pretul este usor negociabil.

Publicitate

Ad by CRITEO

Suprațea

Ad click

Mai puțin

ID: 2499457

Reportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Trimite notificări

Imagini (9)

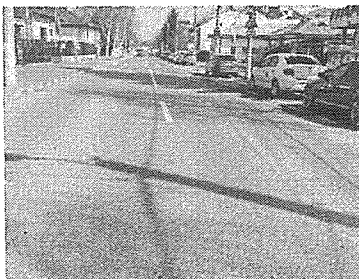


Pune o întrebare

CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU

Trimite mesajul

Sună vânzătorul



View details



52

FOTO

