



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 519 DIN 28.11.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, pe care se află construit imobilul „Locuință”, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 36, având CF nr. 91007/Bacău, nr. cadastral 91007 și CF 91008/Bacău, nr. cadastral 91008, în suprafață totală de 176 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.11.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererile de cumpărare formulate de către doamna Lupu Valeria, în calitate de proprietar al imobilului edificat pe terenul ce face obiectul vânzării, înregistrate la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 188533 din 16.12.2021 cu revenire la cererea nr. 43663 din 14.11.2018 și respectiv cererile formulate anterior;
- Anexa nr. 1 la HCL nr.157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău poziția 1371;
- Anexa nr. 1 și nr. 2 la HCL nr. 148/2024 privind aprobarea dezlipirii imobilului cu nr. cadastral 75841, înscris în CF 75841 a Municipiului Bacău, situat în str. Miron Costin nr. 36 în 2 loturi;
- Contractul de concesiune nr. 100338/29.09.2008 încheiat între Municipiul Bacău și d-na Lupu Valeria, pentru concesiunea imobilului teren în suprafață totală de 176,00 mp situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 36, compus din 2 loturi de teren cu suprafețele de: 76,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91007 și respectiv 100,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91008, încheiat în baza HCL nr. 79 din 30.04.2001 așa cum a fost modificat prin actele adiționale nr. 16320 din 03.12.2008 și 68509 din 11.01.2013;
- Autorizația de construire nr. 599/15.12.2005 emisă pentru Cabinet Individual de avocatură Lupu Valeria în vederea executării lucrărilor de „Construire clădire cu destinația sediu cabinet individual de avocatură, regim de înălțime S+P+1E cu supanță”;
- Adresa nr. 23885 din 02.06.2025 transmisă de către ANCPI înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 161693 din 08.07.2025 prin care își expun punctul de vedere privitor la suprafața aferentă construcției ce ar trebui să includă toate elementele ce constituie o prelungire fizică a structurii edificate cu rol funcțional și stabilitate funcțională, cum ar fi platforme, scări, șarpante sau alte amenajări exterioare, care nu sunt incluse la sol;
- Procesul – verbal nr. 141331 din 07.05.2025 al Comisiei, întrunită în vederea analizării și centralizării cererilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile – terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, comisie a cărei componență a fost aprobată prin HCL nr. 17 din 23.01.2025, prin care se constată că imobilul poate face obiectul vânzării cu drept de preempțiune;
- Raportul de evaluare nr. 132 din 08.10.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 201539/03.11.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 176,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Miron Costin nr. 36;
- Referatul nr. 205045/12.11.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență Inventar și Domeniul Privat, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre 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 comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 36, în suprafață de 176,00 mp,

înscris în CF nr. 91007/Bacău cu nr. cadastral 91077 cu suprafața de 76,00 mp și CF 91008/Bacău, nr. cadastral 91008 cu suprafața de 100 mp.

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 206290 din 17.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 206293/1 din 17.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat, nr. 206293/2 din 17.11.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 294/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 339/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 542/27.11.2025 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 art.108 lit. e) și ale 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;
- Prevederile art. 7 alin. (2), art. 555 alin (1) , art. 879, art. 880 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, 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 ale 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 (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău în suprafață totală de 176,00 mp, situat municipiul Bacău, str. Miron Costin nr. 36, înscris în CF nr. 91007/Bacău, nr. cadastral 91007 cu suprafața de 76,00 mp și CF 91008/Bacău, nr. cadastral 91008 cu suprafața de 100,00 mp, teren pe care se află construit imobilul cu destinația actuală „Locuință” aflată în proprietatea doamnei Lupu Valeria.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 132 din 08.10.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 176,00 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 36, având CF nr. 91007/Bacău, nr. cadastral 91007 și respectiv CF 91008/Bacău, nr. cadastral 91008, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, parte integrantă 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 51.040,00 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, prin Ing. Popa Adrian.

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

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

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

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit

de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

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

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

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

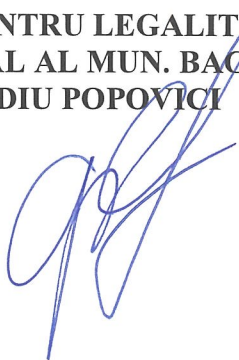
ART.7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcția Juridică.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



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



Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru, 3 împotrivă și 1 vot nul.

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 519 DIN 28.11.2025

RAPORT DE EVALUARE
nr. 132 din 08.10.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, prin Ing. Popa Adrian, evaluator autorizat ANEVAR, privind estimarea valorii de piață a terenului a imobilului – teren în suprafață totală de 176, mp, proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 91007/Bacău, nr. cadastral 91007, cu suprafața de 76,00 mp și respectiv CF 91008/Bacău, nr. cadastral 91008, cu suprafața de 100,00 mp situat în municipiul Bacău, str. Miron Costin nr. 36

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



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. 132/ 08.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIRON COSTIN, NR. 36, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 91007 si 91008**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

OCTOMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Miron Costin, nr. 36, jud. Bacau, in suprafata totala de 176,00 mp, format din doua loturi alipite, respectiv un lot in suprafata de 76,00 mp si un lot in suprafata de 100,00 mp, aflate in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 276/23.11.2012 si a extraselor de carte funciara nr. cerere 24876/02.04.2025 si 24874, avand nr. cadastrale 91007 si 91008. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Lupu Valeria, conform Contractului de concesiune nr. 100338/29.09.2008 si a Actelor aditionale inregistrate sub nr. 16320/03.12.2008 si 68509/11.01.2013.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a extraselor CF 91007 si CF 91008 si pe baza numarelor cadastrale in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre D-na Lupu Valeria**

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, editia 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 02.10.2025 + 08.10.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.10.2025. 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 02.10.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0837 RON.



Rezultatul evaluarii

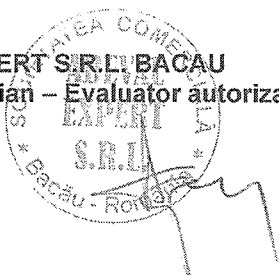
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 02.10.2025 este :

V_{teren} – 176,00 mp - Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, NC 91007 si NC 91008 = 259.500,00 lei, respectiv
V_{teren} – 176,00 mp - Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, NC 91007 si NC 91008 = 51.040,00 euro (290,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.10.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



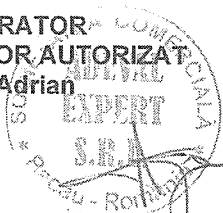
CERTIFICAREA VALORII

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>). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Miron Costin, nr. 36, jud. Bacau, în suprafața totală de 176,00 mp, format din două loturi alipite, respectiv un lot în suprafața de 76,00 mp și un lot în suprafața de 100,00 mp, aflate în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 276/23.11.2012 și a extraselor de carte funciara nr. cerere 24876/02.04.2025 și 24874, având nr. cadastrale 91007 și 91008. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 176,00 mp este concesionată de Municipiului Bacau către D-na Lupu Valeria, conform Contractului de concesionare nr. 100338/29.09.2008 și a Actelor adiționale înregistrate sub nr. 16320/03.12.2008 și 68509/11.01.2013.

Descrierea detaliată a proprietății 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 **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către D-na Lupu Valeria**

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 comandă a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul clădirile și construcțiile speciale existente, evaluarea realizându-se în ipoteza de teren liber.



1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.10.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0837 RON, valabil pentru data de 02.10.2025. 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 și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.10.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv a extraselor CF 91007 și CF 91008 și pe baza numerelor cadastrale în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

În realizarea analizelor, judecăților și 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 întabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
 - suprafața pentru teren a fost preluată din documentația cadastrală
 - utilizarea desemnată a evaluării



Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL 276/23.11.2012;
- Extras CF pentru informare nr. 24876/02.04.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 24874/02.04.2025;
- Contract de concesiune nr. 100338/29.09.2008;
- Act adițional înregistrat sub nr. 16320/03.11.2008;
- Act adițional înregistrat sub nr. 68509/11.01.2013.

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 factice):

- 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, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

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

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

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

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/propietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca 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;



- informatiile 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 si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 02.10.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan a extraselor CF 91007 si 91008 si pe baza numarelor cadastrale 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 construibil, 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 inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

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

Factorii ESG importanti, asociati cu valoarea unui activ, ar trebui luati in considerare ca parte a procesului de selectie a informatiilor si datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

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

Factorii sociali pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

- relatiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfactie a clientilor;
- protectia datelor cu caracter personal si a vietii private;
- dezvoltarea capitalului uman (sanatate si educatie);
- implicarea angajatilor;
- egalitatea de gen si de rasa;
- starea de sanatate si bunastarea;
- drepturile omului;
- conditiile de munca;
- mediul de munca.

Factorii de guvernanță pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea si structura consiliului director;
- mita si coruptia;

- 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. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- 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. 188187/26.09.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Miron Costin, nr. 36, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL 276/23.11.2012;
- Extras CF pentru informare nr. 24876/02.04.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 24874/02/04.2025;
- Contract de concesiune nr. 100338/29.09.2008;
- Act adițional înregistrat sub nr. 16320/03.11.2008;
- Act adițional înregistrat sub nr. 68509/11.01.2013.

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

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

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

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediană a orașului, în apropiere de complexul comercial Zimbru. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediană a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediană a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Alexandru cel Bun - Miron Costin- Stadionului -Milcov.

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, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018, HCL 276/23.11.2012 și extrasele CF nr. cerere 24876/02.04.2025 și 24874/02.04.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasele de CF pentru informare nr. 24876/02.04.2025 și 24874/02.04.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin convenție, 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. 157/27.04.2018;
- HCL 276/23.11.2012;
- Extras CF pentru informare nr. 24876/02.04.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 24874/02/04.2025;
- Contract de concesiune nr. 100338/29.09.2008;
- Act adițional înregistrat sub nr. 16320/03.11.2008;
- Act adițional înregistrat sub nr. 68509/11.01.2013.

La data evaluării terenul este concesiunat către D-na Lupu Valeria.

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 mediană a orașului, în apropiere de complexul comercial Zimbru. 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 o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este intens.

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 înfrumusețare, 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, format din două loturi alipite, respectiv un lot cu N.C. 91007, CF 91007 și un lot cu N.C. 91008, CF 91008, având categoria de folosință curți construcții, în suprafața totală de 176,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Miron Costin, nr. 36, 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. Alexandru cel Bun, str. Miron Costin, Stadionului, Milcov;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa din doua loturi alipite de teren, respectiv lot in suprafata de 76,00 mp, avand nr. cadastral 91007 si un lot in suprafata de 100,00 mp, avand NC 91008, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Loturile de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si au categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasate in Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, fiind ocupat in partial de o constructie – locuinta aflata in proprietatea D-nei Lupu Valeria, conform extrase de carte funciara nr. cerere 24876 si 24874/28.02.2024, a Contractului de concesiune nr. 100338/29.09.2008 si a Actelor aditionale inregistrate sub nr. 16320/03.12.2008 si 68509/11.01.2013. Proprietatea este amplasata in zona median a orasului, in apropierea complexului comercial Zimbru, avand acces direct din str. Miron Costin.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatiu comercial;
- la sud: locuinta particulara;
- la est: str. Miron Costin;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 176,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat partial de o constructie locuinta unifamiliala. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Miron Costin.



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, subliniind 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.

DINAMICĂ TRANZACȚII - AUGUST 2025

Nr. crt.	Judet	Număr terenuri				Nr. Unități Individuale	Total Imobile
		Extravilan		Intravilan			
		Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
1	ALBA	198	6	199	112	112	627
2	ARAD	587	4	324	174	225	1,314
3	ARGES	119	6	162	138	133	558
4	BACAU	165	6	478	488	415	1,552

În luna august 2025, județul Bacău a înregistrat un număr semnificativ de tranzacții imobiliare, menținându-se la un nivel ridicat față de lunile anterioare.

Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în august au fost tranzacționate 1.552 de imobile în județul Bacău. Această cifră, deși mai mică decât recordul din iulie (1.802 tranzacții), este considerabil mai mare comparativ cu luna iunie, când au fost vândute doar 804 imobile.

Pe segmentele de piață, s-au înregistrat 478 de tranzacții pentru terenuri cu construcții, 488 pentru terenuri fără construcții și 415 pentru apartamente. În mediul rural, au fost vândute 165 de terenuri agricole și 6 terenuri extravilane neagricole.

Aceste date sugerează un interes continuu al cumpărătorilor pentru achizițiile imobiliare în județul Bacău, chiar și în contextul creșterii cotei de TVA aplicate de la 1 august. Totuși, specialiștii avertizează că inflația galopantă ar putea duce la scumpiri în sectorul imobiliar, iar pe termen mediu și lung, prețurile ar putea crește accelerat. Evoluția economiei globale rămâne un factor de incertitudine majoră în acest context. (Sursa: bcaunet.ro)

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.

Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru **vanzare**, la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

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

O clasificare a proprietatilor imobiliare oferite spre vanzare, se poate face in functie de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau in considerare la achizitionarea unei proprietati sunt: suprafata si forma terenului, planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitatile edilitare ale zonei, etc.

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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv zona median-centrila si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte de terenuri intravilane:

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	median - centrila	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. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	median-centrila	Teren intravilan, suprafata 969,00 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969.00	242,250.00	250.00
3.	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrila	Teren intravilan, suprafata 442,00mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442.00	150,000.00	339.37
4.	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrila	Teren intravilan, suprafata 335,00mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	335.00	100,000.00	298.51
5.	Mun.Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, jud. Bacau	median-centrila	Teren intravilan, suprafata 1.147,00mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.147.00	350.000,00	305.14

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona median-centrila, 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 339,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 298,00 euro/mp (fara a lua in calcul prima oferta).
- 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 si localizare.



- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite preturi, 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 cumparatori, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecti.

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pietei

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 proprietatii imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piața a cumparatorului.

La data evaluării, cât și pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea și tendința pietei proprietatii subiect, este caracterizată astfel:

- Piața activă. Nu este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.

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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 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:

- a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participantii la piață ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar la 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 piață 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	nu	nu	nu	nu
Rezidențială	da	da	da	da

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 spațiu rezidențial.

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;



05

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 339,97 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, in suprafata de 1.147,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 305,14 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 2 si 3 au fost ajustate negativ cu un procent de 10% fiind amplasate superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 2%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele a fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+10%, acestea fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, comparabilele 1 si 2 au fost ajustate negativ/pozitiv cu un procent de 15%, respectiv 5%, fiind superioara, respectiv inferioara subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. 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 ajustările pozitive si negative se compenseaza.



Cantitatea si calitatea informatiilor

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

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.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 02.10.2025, este de:

Vteren – 176,00 mp - Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, NC 91007 si NC 91008 = 259.500,00 lei, respectiv
Vteren – 176,00 mp - Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, NC 91007 si NC 91008 = 51.040,00 euro (290,00 euro/mp)

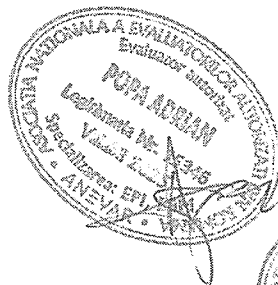
Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.10.2025, 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.

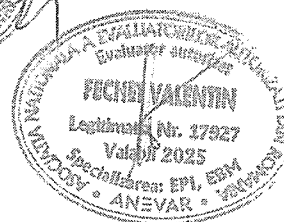
Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

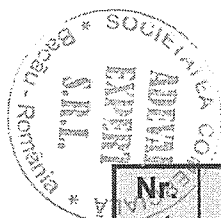


Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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)
1	Teren intravilan Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 36 - NC 91007	76.00	112,040.00	22,040.00
2	Teren intravilan Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 36 - NC 91008	100.00	147,430.00	29,000.00
TOTAL VALOARE PROPUSA			259,500.00	51,040.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MIRON COSTIN, NR. 36, JUD. BACAU, N.C. 91007 si 91008, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (zona Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau
Numere cadastrale	91007 si 91008			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	olx.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	350,000.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	305.14	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-30.51	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	274.63	268.66
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)		305.43	274.63	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 36, jud. Bacau	similar	superior	superior
Ajustare (%)		0.00%	-5.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-13.73	-13.43

Suprafata teren totala(mp)	176.00	442.00	1,147.00	335.00
Ajustare		-2.00%	-10.00%	-2.00%
Valoare ajustare		-6.11	-27.46	-5.37
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)		15.27	13.73	13.43
Forma terenului	regulata	aprox.regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		5.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	27.46	26.87
Acces si front stradal	acces facil	superior(dublu acces)	inferior	similar
Ajustare (%)		-15.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-45.81	13.73	0.00
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-21.38	13.73	21.49
Ajustare totala neta		-21.38	13.73	21.49
Ajustare totala bruta		82.47	96.12	59.10
Numar ajustari		4	5	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.243	0.315	0.198
PRET AJUSTAT		284.05	288.36	290.15
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			290.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 91007 si 91008, S = 176 MP			259,500.00 lei	51,040.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

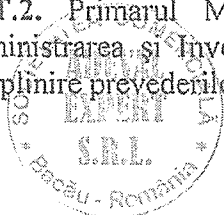
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GĂTULĂUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P., I.D.T.O./Ex.1/DS1-A-2



	0	Teren concesionat	nr.94 D destinația:cotă ind.locuință	2007		municipiului Bacău
1676	0	Teren concesionat	S=300mp, str.Câmpului destinația:locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1677	0	Teren concesionat	S=11mp, str.E.C.Pintea, nr.2 destinația:cotă ind.locuință	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1678	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Letea, nr.4-6 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1679	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Bucegi, nr.144 destinația:garaj	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1680	0	Teren concesionat	S=300mp, str.Salciei destinația:locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1681	0	Teren concesionat	S=18,33mp, str.Electricienilor, nr.3-5 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1682	0	Teren concesionat	S=6mp, str.Ioniță Sandu Sturza, bl.28, S destinația:coloana balcon	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1683	0	Teren concesionat	S=176mp, str.Miron Costin, nr.36 Sediu+alim.pub.	2008	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1684	0	Teren concesionat	S=9mp, str.Republicii, nr.11 destinația:ext.sp.com.dep.	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1685	0	Teren concesionat	S=30,78mp, str.Ștefan cel Mare, nr.7 destinația:ext.sp.com.	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1686	0	Teren concesionat	S=8,68mp, str.Ștefan cel Mare, nr.7 destinația:ext.sp.com.dep.	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1687	0	Teren concesionat	S=150mp, str.9 Mai, nr.32 destinația:ext.sp.prest.sc.	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1688	0	Teren concesionat	S=33,1mp, str.M.Eminescu, nr.22 destinația:ext.farmacie	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1689	0	Teren concesionat	S=300mp, str.Salciei destinația:locuință	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1690	0	Teren concesionat	S=300mp, str.Zimbrului, nr.10 destinația:locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1691			S=300mp, str.Salciei		1	Domeniul privat al



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind modificarea destinației stabilite pentru construcția realizată pe terenul concesionat către
D-NA LUPU VALERIA, situat în Bacău, Str. Miron Costin, nr. 36, conform contractului de
concesionare nr. 100338/29.09.2008

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

Având în vedere:

- Cererea înregistrată sub nr. 41547/19.10.2012 a D-NEI LUPU VALERIA, prin care
solicita modificarea destinației stabilite pentru construcția realizată pe terenul concesionat în
intravilanul Municipiului Bacău, Str. Miron Costin, nr. 36, conform Contractului de concesionare
nr. 100338/29.09.2008;

- Prevederile art. 47 și art. 117, lit. «a» din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale, republicată și actualizată;

- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău;

În baza prevederilor art. 36 (9) și ale art. 45 (2) și (5) din Legea nr. 215/2001 a
administrației publice locale, republicată și actualizată,

HOTĂRÂRE

Art. 1 - Se aproba modificarea destinației stabilite pentru construcția realizată pe
terenul cu suprafața de 176,00 m.p. concesionat către D-NA LUPU VALERIA, situat în intravilanul
Municipiului Bacău, STR. MIRON COSTIN, NR. 36, din SEDIU FIRMA - CABINET DE
AVOCATURA SI ALIMENTATIE PUBLICA în LOCUINTA.

Art. 2 - Taxa de concesionare anuală/m.p., prevăzută în Contractul de Concesionare
nr. 100338/29.09.2008, se stabilește conform obiectului de activitate prevăzut la ART 1, la suma de
5.151 lei/AN/an, indexată la nivelul anului fiscal 2012.

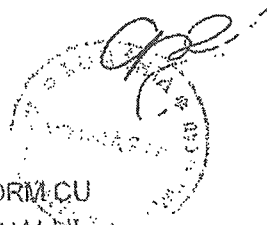
Art. 3 - Celelalte prevederi ale contractului de concesionare nr. 100338/29.09.2008,
sunt și rămân în vigoare.

Art. 4 - Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului, Compartimentului
Evidența Concesionari și Compartimentului Evidența Incasări Debite din cadrul Direcției
Economice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DANIEL-DRAGOS ȘTERIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



NR. 276
DIN 23.11.2012
N.O.P./I.M./A.M./EX.1/Ds.I-A-2



CONFORM CU
ORIGINALUL

stăru



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91007 Bacău

Nr. cerere	24876
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188074657



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str. MIRON COSTIN, Nr. 36

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91007	76	Construcția C1 înscrisă în CF 91007-C1; Teren delimitat prin perețele construcției C1 pe toate laturile.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37708 / 16/05/2024		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 148, din 25/04/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
B1	Se înființează cartea funciară 91007 a imobilului cu numărul cadastral 91007 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 75841 înscris în cartea funciară 75841;	A1
Act Administrativ nr. ADEVRINTA, din 04/03/2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 75841/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 5450 din 04/03/2005;	A1
75872 / 14/08/2024		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 276, din 23/11/2012 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 183783, din 04/09/2024 emis de Municipiul Bacău;		
B6	Se notează actualizarea informațiilor tehnice conform documentației cadastrale recepționate	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
37708 / 16/05/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 100338, din 29/09/2008 emis de PRIMĂRIA BACĂU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 75841/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 14066 din 23/02/2016;	A1
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE în vederea utilizării spațiului cu destinația sediu firmă cabinet de avocatură, cota actuală 1/1 1) LUPU VALERIA OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 75841/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 14066 din 23/02/2016;	A1



85

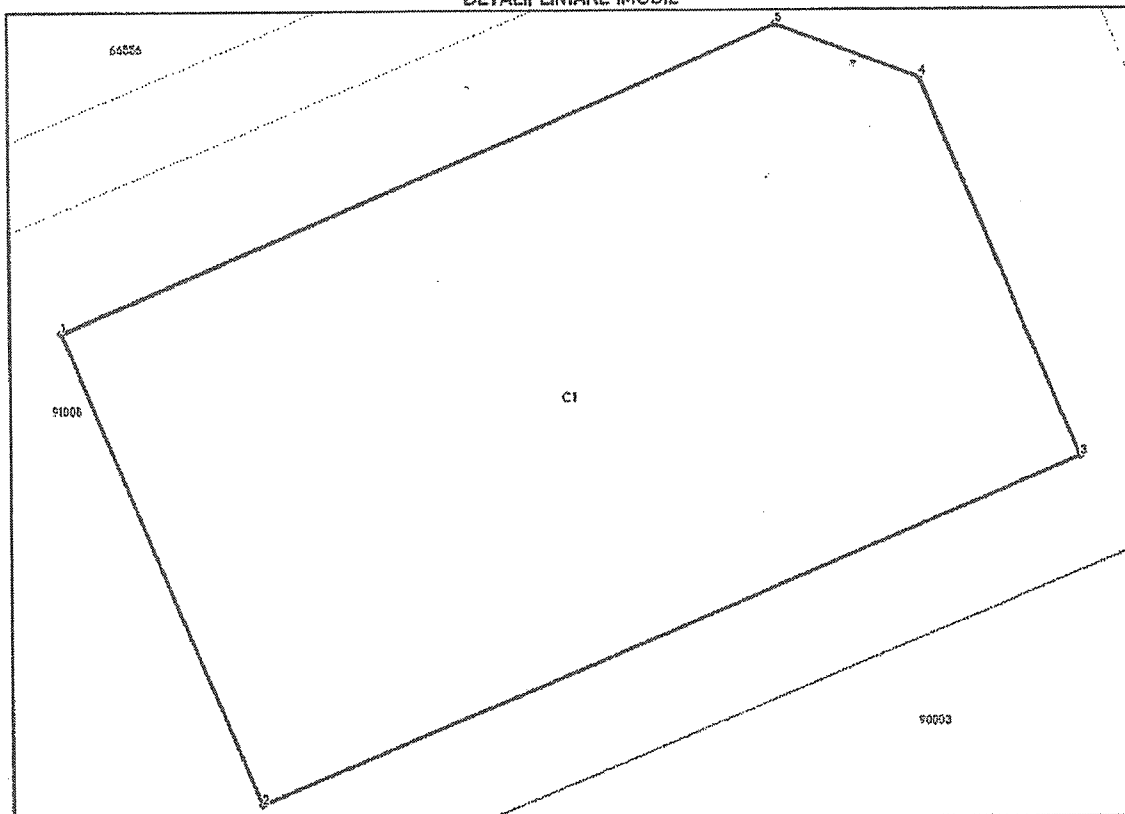
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91007	76	Teren delimitat prin peretele construcției C1 pe toate laturile.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	76	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.681
2	3	11.555
3	4	5.331
4	5	1.999
5	1	10.055

** 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.



36

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

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

Data și ora generării,

02/04/2025, 09:07



37



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91008 Bacău

Nr. cerere	24874
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
10018074437



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str MIRON COSTIN, Nr. 36

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91008	100	Teren împrejmuit prin gard din metal cu fundatie din beton între punctele 1-17 pe latura de nord, între punctele 17-2 pe latura de est și între punctele 1-4 pe latura de vest, și prin conturul cladirilor vecine între punctele 2-3-72 și gard din lemn între punctele 72-4 pe latura de sud.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37708 / 16/05/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 148, din 25/04/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;		
B1	Se înființează cartea funciara 91008 a imobilului cu numarul cadastral 91008 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75841 înscris în cartea funciara 75841;	A1
Act Administrativ nr. ADEVINTA, din 04/03/2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75841/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 5450 din 04/03/2005;	A1
Act Administrativ nr. Plan de amplasament și delimitare a imobilului 5450, din 04/03/2005 emis de BCPI Bacău;		
B4	se notează re poziționarea imobilului OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75841/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 20079 din 14/03/2024;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
37708 / 16/05/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 100338, din 29/09/2008 emis de PRIMARIA BACAU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75841/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 14066 din 23/02/2016;	A1
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE în vederea utilizării spațiului cu destinația sediu firmă cabinet de avocatura, cota actuala 1/1 1) LUPU VALERIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75841/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 14066 din 23/02/2016;	A1

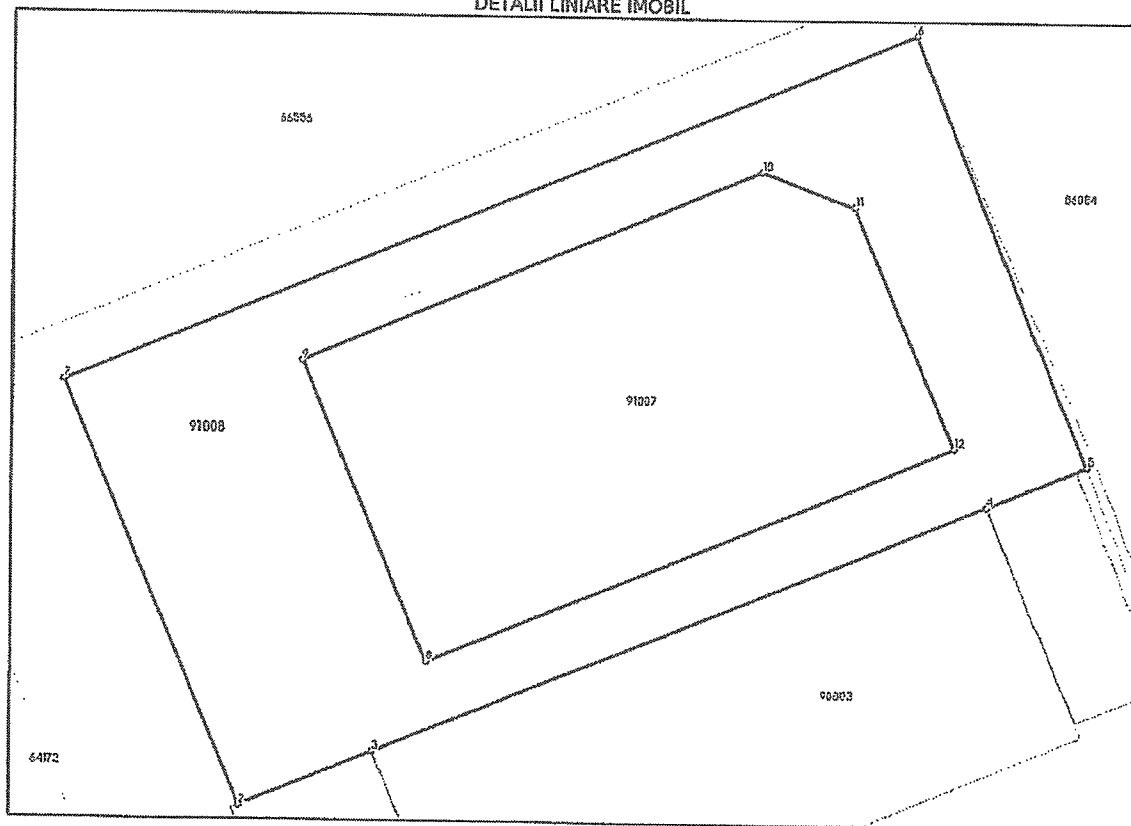
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91008	100	Teren împrejmuit prin gard din metal cu fundație din beton între punctele 1-17 pe latura de nord, între punctele 17-2 pe latura de est și între punctele 1-4 pe latura de vest, și prin conturul clădirilor vecine între punctele 2-3-72 și gard din lemn între punctele 72-4 pe latura de sud.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.444
2	3	2.937
3	4	13.419
4	5	2.209

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 100338 DIN 29.09.2008

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, si

D-NA LUPU VALERIA, cu domiciliul in Bacau, str. Alea Ghiocilor, nr. 9, sc. B, ap. 7, posesoarea C.I. seria X.C., nr. 538765, C.N.P. 2470622040020, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1122 - 1125 din Codul Civil, 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 proprietatea 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 situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIRON COSTIN, NR. 36**, avand suprafata de **176,00 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesiionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA SEDIU FIRMA - CABINET DE AVOCATURA, REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 599/15.12.2005 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 124/09.04.2008 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALEXANDRU-MARIUS BIRGAOANU.**

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. 34796 din 04.11.2002 si ale Actului Adicional nr. 18769/25.05.2004, incheiate intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **CAB. INDIVID. DE AVOCATURA LUPU VALERIA.**

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

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de **19 (nouasprezece) ani, 1 (una) luni si 6 (sase) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **29.09.2008**.

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 3.826 (treimiiopstutedonazecisisase) lei RON/an, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 34796/04.11.2002 si Actul Additional nr. 18769/25.05.2004, incheiate intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si CAB. INDIVID. DE AVOCATURA LUPU VALERIA.

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 29.12.2008), garantia de concesiune in valoare de 3.826 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2008 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin: virament, din contul concesionarului, nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121300205 XXXXX, 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 dobanzi si penalitati calculate la suma datorata, conform legislatiei fiscale in vigoare la momentul calcularii acestora, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, contractul de concesiune sa fie reziliat.

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 exploatarii 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 incheierea 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

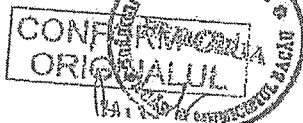
A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 – Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace 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 subconcediona 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 incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 15.6. - La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 15.7. - La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestuia de catre concedent.

Art. 15.8. - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de data acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art. 15.9. - Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 16. - Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara cazurilor prevazute expres de lege.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

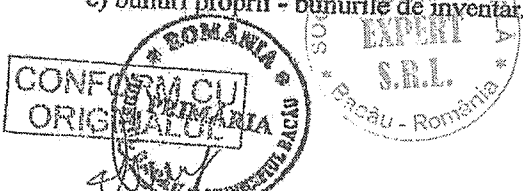
VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17. - Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;
- g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii, vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- a) bunuri de retur - terenul concesionat;
- b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;
- 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 concesiune, 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 concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

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

XII. ALTE CLAUZE

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

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 24 - Concesiunea va putea fi transmisa urmasilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transmise prin grija partilor, pe numele urmasilor legali.

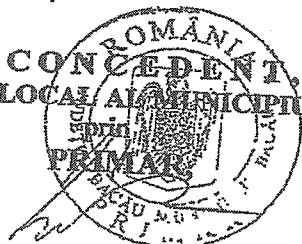
Art. 25 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 26 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesiune 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 concesiune.

Art. 28 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. MIRON COSTIN, NR. 36, cu suprafata de 176,00 m.p., s-a incheiat astazi 29.09.2008 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 (doua) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU



ING. ROMEO STAVARACHE

CONCESIONAR,

LUPU VALERIA

ARHITECT SEF, CORTEZ SILVIAN
DIRECTIA DE PATRIMONIU,
DIRECTOR,
SERV. CONTRACTE - PENTRU EVIDENTA
SI INCASARI DEBITE, PASCAN SIMONA
VIZAT LEGALITATEA
INTOCMIT, CIOBANU NICOLETA
RESPONSABIL CONTRACT, CIOBANU NICOLETA

CONFORM
ORIGINAL



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 16320 DIN 3.12 2008

ACT ADITIONAL
la contractul de concesiune nr. 100338 din 29.09.2008

INCHEIAT INTRE MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

D-NA LUPU VALERIA, cu domiciliul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Aleea Ghiocellor, nr. 9, sc. B, ap. 7, posesoarea C.I. seria X.C., nr. 538765, C.N.P. 2470622040020, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 54992 din 12.11.2008 prin care D-NA LUPU VALERIA solicita autoritatii executive a Municipiului Bacau completarea profilului de activitate pentru constructia realizata pe terenul concesiionat in intravilanul Municipiului Bacau, str. Miron Costin, nr. 36 si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 418/26.11.2008, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. II, art. 1, alin. 2 din Contractul de Concesiune nr. 100338/29.09.2008, se modifica si va avea urmatorul continut:

CAP. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Destinatia terenului concesiionat va fi UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA SEDIU FIRMA - CABINET DE AVOCATURA (PENTRU SUPRAFATA DE 124,06 M.P. - ACTIVITATI CE SE VOR DESFASURA IN SPATIILE P + 1E CU SUPANTA) SI ALIMENTATIE PUBLICA (PENTRU SUPRAFATA DE 51,94 M.P. - ACTIVITATE CE SE VA DESFASURA IN SPATIUL DE LA SUBSOLUL CONSTRUCTIEI), REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 599/15.12.2005 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 124/09.04.2008 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC ALEXANDRU-MARIUS BIRGAOANU.

B. - CAP. IV, art. 5 din Contractul de Concesiune nr. 100338 DIN 29.09.2008, se modifica incepand cu data prezentului ACT ADITIONAL, respectiv 03.12.2008, dupa cum urmeaza :

« ART. 5 - Redeventa concesiunii este de 2.697 (douamiiisasesutenouazecisisapte) lei RON/an, reprezentand taxa anuala de concesiionare, indexata la nivelul anului fiscal 2008 pentru suprafata de 124,06 m.p. si 3.041 (treimiipatruzecisiunu) lei RON/an, reprezentand taxa anuala de concesiionare, indexata la nivelul anului fiscal 2008 pentru suprafata de 51,94 m.p. »

C. - CAP. IV, ART. 7 din Contractul de Concesiune nr. 100338 DIN 29.09.2008, se modifica in consecinta, incepand cu data prezentului ACT ADITIONAL, respectiv 03.12.2008.

D. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 100338 din 29.09.2008, sunt si raman in vigoare.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU**

prin

PRIMAR,

ING. ROMEO STAVARACHE

ARHITECT SEF, SILVIAN CORTEZ
DIRECTIA DE PATRIMONIU,
DIRECTOR,
SERV. CONTRACTE - PENTRU EVIDENTA SI
INCASARI DEBITE, EC. PASCAN SIMONA
VIZAT LEGAL
INTOCMIT DE CIOBANU NICOLETA

CONFORM CU
ORIGINALA



CONCESIONAR,

LUPU VALERIA

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 68509 DIN 11.01. 2013

ACT ADITIONAL

la contractul de concesiune nr. 100338 din 29.09.2008

INCHEIAT INTRE MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin DL. ROMEO STAVARACHE - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

D-NA LUPU VALERIA, cu domiciliul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Alea Ghiocilor, bl. 9, sc. B, ap. 7, identificata cu C.I. seria X.C., nr. 538765, C.N.P. 2470622040020, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 41547 din 19.10.2012 si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau, nr. 276/23.11.2012, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. II, ART. 1, ALIN. 2. din Contractul de Concesiune nr. 100338 din 29.09.2008, se modifica si va avea urmatoarea continut:

CAP. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1, ALIN. 2 - Destinatia terenului concesiunat va fi : LOCUINTA.

B. CAP. IV, ART. 5 din Contractul de Concesiune nr. 100338 DIN 29.09.2008 se modifica in consecinta, incepand cu data de 11.01.2013, conform LIT. A din prezentul act aditional si va avea urmatoarea continut :

« Art. 5 - Redevanta concesiunii este de 5.406,49 (cinci mii patrusutase+49) lei RON/an, la nivelul anului fiscal 2013. »

C. CAP. IV, ART. 7 din Contractul de Concesiune nr. 100338 din 29.09.2008 se modifica conform lit. « B » din prezentul act aditional.

D. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 100338/29.09.2008, sunt si raman in vigoare.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR,

ING. ROMEO STAVARACHE

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR, cc. CLEMENTINA VINERICA
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
EC. SIMONA PASCAN
VIZAT LEGALITATEA
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, NICOLETA CIOBANU

CONCESIONAR,

LUPU VALERIA



COMPARABILE FOLOSITE

1147 m² teren de vânzare - D: X

storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-bistrita-lac-strada-florilor-IDEMod

storia

De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Index Districte

Cont

Romanian

English

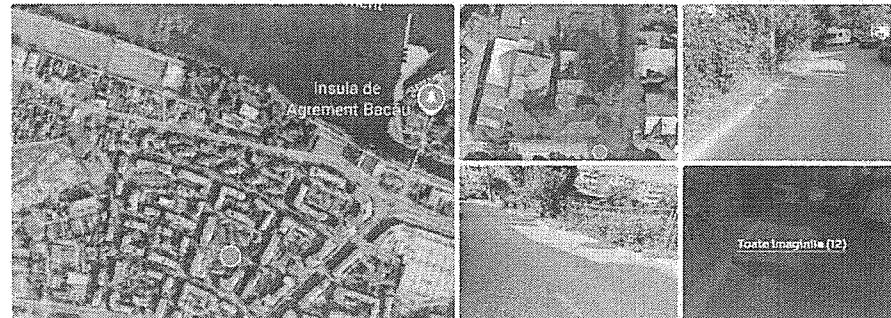
Google Translate

CRISTI IMOB BACAU

Inapoi

Distribuie

Salvează



Vand Teren Intravilan in Bistrita Lac strada Florilor

350 000 € 305 €/m²

Strada Nufărului, Bistrita-Lac, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1147 m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

Întravilan

Dimensiuni:

Întravilan

CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

Altează numărul

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

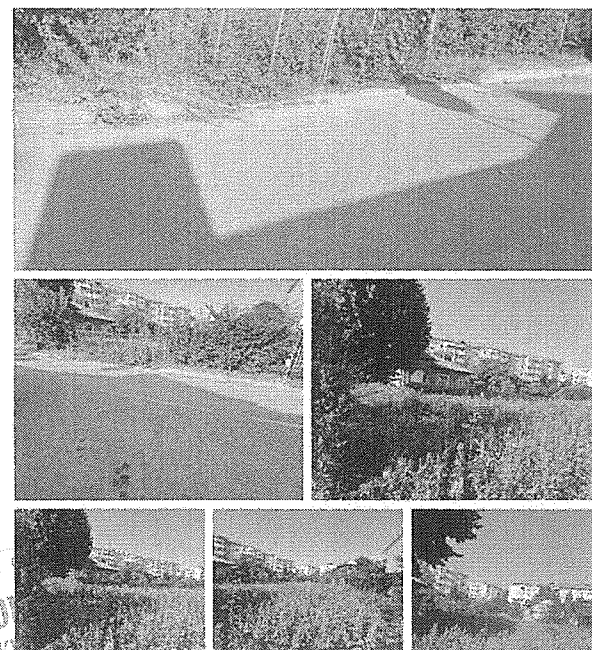


1147 m² teren de vânzare - D: X

storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-bistrita-lac-strada-florilor-IDEMod

<

Altează numărul



CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

Altează numărul

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Administrarea acestor date este S.C. OK Online Services S.R.L. (Cristi) [mai multe](#)

Trimite mesajul



46

Terminu de vanzare: 01.01.2025 14:47 m. Inceput vanzare: 01.01.2025 14:47 m.

+40 Număr de telefon*

Administrative Services Corporation, Inc., 5000 Collins
Boulevard, U.S.A., (908) 661-0000

767694



Signature _____

2008年12月15日

ANSWER

Malpica ^



442 m², teren de vanzare - Bar

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

Contul meu Adăugămuri

< Inapoi

 Distribuie Salvează



Teren intravilan 442 mp, cartier Corniaa, Strada Târnavei

 Colea Mariastel, Cornilescu, Dacanu, Dacanu

Teren de vânzare

Teren de vâ
Suprafața solului
În teren
Localizare:
Dimensiuni

Figure 1. The structure of the proposed model. The model is composed of three main parts: the input layer, the hidden layer, and the output layer. The input layer consists of 10 nodes, the hidden layer consists of 10 nodes, and the output layer consists of 10 nodes. The model is trained using a set of input-output pairs. The input-output pairs are generated by the system. The model is trained using a set of input-output pairs. The input-output pairs are generated by the system. The model is trained using a set of input-output pairs. The input-output pairs are generated by the system.

Scapellato

-40- *Album de tiniste*°

35

COMPARABILE FOLOSITE

Terenuri de vânzare Bacău - D

X

442 m², teren de vânzare - Ba

X

[storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-442-m-p-carier-comina-strada-toamnei-DvLqO](#)

150 000 €

339 €/m²

Calea Mărășești, Comina, Bacău, Bacău

Suprafață utilă

442 m²

Tip teren:

de construit

Localizare

urbana

Dimensiuni

fără informații

Gard:

fără informații

Tip coteș:

nepaveț

Împrejurimi:

fără informații

Medii:

☒ gaz
☒ electricitate

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Cautți teren intravilan pentru care sa existe un certificat de urbanism valabil pentru P=10?

Am propunerea ideala pentru tine!

Sandu Iacob - Consultantul tau în imobiliare



sanduu iacob
 IACOB SANDU IAPES Bănean
 Alipăzește-nomul

Nume*

Email*

+40

 Număr de telefon*

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

Alo! Am primit mesajul tău dar am o S.O.D. Ocln Onlin. Scuze! S.O.U. foboru! **mafi mult**

Vremite mesajul

Punctaj total

0.

Ad by CITEO

Ad mobile

Ad desktop

Punctaj total

4.

Ad by CITEO

Ad mobile

Ad desktop

Vand teren in Bacau pe strada Frasinului in spate la piata sud-DIARPG.html

< Inapoi



Pentru 25 septembrie 2025

Vand teren in Bacau pe strada Frasinului { in spate la piata sud }

100 000 €

VERIFICAT DE ADEVRATA COMERCIALA EXPERT S.R.L.

Bacău - Romania

VAZATOR

CRISTI IMOB BACAU SRL
Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 08 septembrie 2025

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

[Vezi pe Story](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Podoli
Bacau

[Vezi locația pe hartă](#)

Arta by Google
[Obține harta ta](#)

Why this ad? D

48

FOTO PROPRIETATE EVALUATA

