



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 525 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, aferent imobilului spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5 în suprafață de 143,45 mp, înscris în CF nr. 62512 cu nr. cadastral 62512

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:

- Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 143,45 mp, situat în str. Mioriței nr. 5, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 191166 din data de 06.10.2025 a SC CONTACT SRL Bacău, cu sediul social în Bacău, str. I.L. Caragiale nr. 3, având nr. de ordine la Registrul Comerțului J4/14/1991, RO 946719 înregistrată la Registrul Comerțului cu codul unic J04/398/2001, reprezentată prin administrator Lazăr Alina Elena;
- Autorizația de construire nr. 58 din 16.02.1998 eliberată de Primăria Municipiului Bacău pentru construirea unui spațiu comercial situat în str. Mioriței nr. 5;
- Autorizația nr. 469 din data de 10.09.2003 eliberată pentru modernizarea spațiului comercial existent din str. Mioriței nr. 5, prin renovarea fațadelor, reorientarea treptelor de acces;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1562 din data de 22.04.2021, prin care societatea SC Contact Plus SRL cumpără întregul drept de proprietate asupra imobilului construcție cu destinația spațiu comercial, situat în str. Mioriței nr. 5, în suprafață construită la sol parter 79,06 mp și subsol în suprafață construită de 79,06 mp având nr. cadastral 62512-C1. Odată cu dreptul de proprietate asupra imobilului se transmit cumpărătoarei și toate drepturile și obligațiile din contractele de concesiune nr. 68884/2014 și 68885/2014, conform art. 41 din Legea nr. 50/1991;
- Contractul de schimb imobiliar autentificat sub nr. 966/04.08.2023 prin care societatea Contact Plus Construcții SRL în calitate de permutant, transmite copermutantului SC Contact SRL dreptul exclusiv de proprietate asupra spațiului comercial situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5, identificat cu nr. cadastral 62512-C1. Concomitent, permutantul SC Contact Plus SRL transferă copermutantului SC Contact SRL toate drepturile și obligațiile contractelor de concesiune nr. 68884/2014 și 68885/2014;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 12407/17.02.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău a terenului în suprafață de 143,45 mp, identificat cu nr. cadastral 62512, înscris în cartea funciară nr. 62512;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 12406/17.02.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a spațiului comercial situat în str. Mioriței nr. 5, identificat cu nr. cadastral 62512-C1, compus din parter și subsol, respectiv parter cu suprafața construită 79,06 mp și subsol cu o suprafață construită de 79,06 mp, înscris în cartea funciară nr. 62512-C1, societății SC CONTACT SRL, în baza contractului de schimb;
- Procesul verbal nr. 195084 din 15.10.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr. 17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 143 din 05.11.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 202851 din data de 06.11.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 143,45 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5;

- Referatul nr. 204083/10.11.2025 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5, în suprafață de 143,45mp, înscris în CF nr. 62512 cu nr. cadastral 62512;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.206947 din 18.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.206952/1 din 18.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr.206952/2 din 18.11.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 299/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 345/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 548/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, unde este inventariat terenul situat în str. Mioriței nr. 5, în suprafață de 143 mp, respectiv poziția 1136 cu suprafață de 72 mp și poziția nr. 1137 cu suprafața de 71 mp;
- Prevederile art. 140 alin (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 143,45 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5 având CF nr. 62512 și nr. cadastral 62512, teren ocupat de o construcție spațiu comercial, aflată în proprietatea SC CONTACT SRL Bacău.

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 143 din 05.11.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 202851 din 06.11.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 143,45mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5 având CF nr.62512, nr. cadastral 62512, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **40.166,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

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

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

Art.6. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Economică- Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri și Direcția Juridică.

Art.7. Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică -Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu- Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și SC CONTACT SRL (prin compartimentul anterior menționat).

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



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

A blue ink handwritten signature, which appears to be "N. Popovici", is written over the text of the Secretary General's name.

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi pentru și 1 vot împotriva.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 525 DIN 28.11.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 143 din 05.11.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 202851 din data de 06.11.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 143,45 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 5, având CF nr. 62512, nr. cadastral 62512, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

ȘEF SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU
MARIA - ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

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

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

ADV Nr. 143/ 05.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIORITEI, NR. 5, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 62512**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

NOIEMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Mioritei, nr. 5, jud. Bacau, in suprafata de 143,45 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.20182 si a Extrasului de carte funciara nr. cerere 12407/17.02.2025, avand nr. cadastral 62512. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea CONTACT PLUS CONSTRUCTII S.R.L. conform Contractelor de concesionare nr. 68884/29.04.2014, nr. 68885/29.04.2014 si Contractului de cesiune autentificat prin incheierea de data certa nr. 86/17.05.2023.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 62512, a Extrasului CF 62512 si pe baza numarului cadastral in geportal ANCPI.

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 societatea CONTACT S.R.L.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din 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 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 03.11.2025 ÷ 05.11.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 03.11.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 03.11.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0861 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIORITEI, NR. 5, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 03.11.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 143,45 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mioritei, nr. 5, NC 62512} = 204.290,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 143,45 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mioritei, nr. 5, NC 62512} = 40.166,00 \text{ euro (280,00 euro/mp)}$

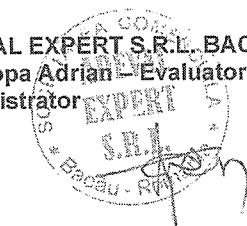
Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 03.11.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



3

10

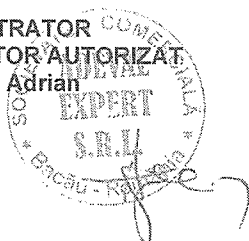
CERTIFICAREA VALORII

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Mioritei, nr. 5, jud. Bacau, în suprafața de 143,45 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2019 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 12407/17.02.2025, având nr. cadastral 62512. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 143,45 mp este concesionat de Municipiului Bacau către societatea CONTACT PLUS CONSTRUCTII S.R.L. conform Contractelor de concesionare nr. 68884/29.04.2014, nr. 68885/29.04.2014 și Contractului de cesiune autentificat prin încheierea de data certa nr. 86/17.05.2023.

Descrierea detaliată a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client și utilizatori desemnați

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI 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 desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, respectiv către societatea CONTACT S.R.L.**

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vânzare cu drept de preemțiune către constructorul de bună 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 evaluării

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

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

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul 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 03.11.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0861 RON, valabil pentru data de 03.11.2025. 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 proprietatii a fost realizata de evaluator autorizat Popa Adrian si evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 03.11.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 92060, a extrasului CF 92060 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP. Cu ocazia inspectiei proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

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



8

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;
- Extras CF pentru informare nr. 12407/17.02.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu propunere de dezlipire având NC 62512;
- Contract de concesiune nr. 68884/29.04.2014;
- Contract de concesiune nr. 68885/29.04.2014;
- Contract de cesiune autentificat prin Încheierea de data certă nr. 86/17.05.2023;
- Contract de schimb imobiliar autentificat sub nr. 966/04.08.2023.

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 apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, 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 greșite.

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

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



7

14

- 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 și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 03.11.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.11.2. Condiții limitative

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



1.11.3. Ipoteze speciale

- Intrucat pana la data evaluarii nu s-a transferat dreptul de concesiune de la societatea CONTACT PLUS . CONSTRUCTII S.R.L. catre societatea CONTACT S.R.L., evaluarea s-a facut in ipoteza dreptului de concesiune catre societatea CONTACT S.R.L. in baza Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 966/04.08.2023.
- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 62512, a extrasului CF 62512 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor 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 guvernanta (ESG)

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

Factorii ESG importanti, asociati cu valoarea unui activ, ar trebui 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;
- despaduririle;
- 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 muncă.

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea si structura consiliului director;
- mita si coruptia;
- guvernanta corporativa;
- donatiile;
- standardele de raportare ESG si costurile de reglementare;
- remuneratia personalului executiv;
- puterea institutionala;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparenta;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG si mediul de reglementare a acestora ar trebui sa fie luati in considerare in masura in care aceste elemente sunt masurabile si daca ar fi considerate rezonabile de catre un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

In cadrul prezentei evaluari nu s-au observat diferente intre proprietatea evaluata si datele de piata utilizate cu privire la factorii ESG si nu fost luati in considerare, in masura in care aceste elemente nu sunt masurabile si nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare si raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul de evaluare prezinta in mod transparent utilizatorul desemnat, abordările in evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional si valoarea (valorile) rezultate.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnata, mentionata la pct. 1.4, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare.

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

Acest raport poate fi utilizat doar in legatura cu bunul/bunurile identificat/e si nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea pentru o astfel de utilizare, cu exceptia cazului in care responsabilitatea ar fi asumata explicit in Termenii de referinta. Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, tinandu-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

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

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipurile de valori (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

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. 198345/24.10.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Mioritei, nr. 5, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 12407/17.02.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu propunere de dezlipire având NC 62512;
- Contract de concesiune nr. 68884/29.04.2014;
- Contract de concesiune nr. 68885/29.04.2014;
- Contract de cesiune autenticat prin Încheierea de data certă nr. 86/17.05.2023;
- Contract de schimb imobiliar autenticat sub nr. 966/04.08.2023.

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 greșite.



AT

18

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

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

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediană a orașului, în zona A, pe str. Mioritei, nr. 5. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de mediană a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona mediană a mun. Bacău, respectiv în strada Mioritei – 9 Mai – Banca Națională.

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 și extrasului CF nr. cerere 12407/17.02.2025, imobilul aparține Municipiului Bacău, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 12407/17.02.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin Constituție, 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;
- Extras CF pentru informare nr. 12407/17.02.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu propunere de dezlipire având NC 62512;
- Contract de concesiune nr. 68884/29.04.2014;
- Contract de concesiune nr. 68885/29.04.2014;
- Contract de cesiune autentificat prin Încheierea de data certă nr. 86/17.05.2023;
- Contract de schimb imobiliar autentificat sub nr. 966/04.08.2023.

La data evaluării terenul este concesiunat către societatea CONTACT PLUS CONSTRUCȚII S.R.L.

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

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediană a orașului, în zona A, pe str. Mioritei, nr. 5, în vecinătatea restaurantului Miorita. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de mediană a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona mediană a mun. Bacău, respectiv în strada Mioritei – 9 Mai – Banca Națională.

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, N.C. 62512, CF 62512, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 143,45 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Mioritei, nr. 5, jud. Bacău.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, str. Mioritei, str. Banca Națională, str. Ștefan cel Mare;
- Calitatea rețelei de transport din zonă: asfalt.

Zona are caracter preponderent rezidențial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Caracterul edificat 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,



retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 143,45 mp, avand nr. cadastral 62512, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Mioritei, nr. 5, fiind ocupat in intregime de o constructie – Spatiu comercial, aflat in proprietatea societatii CONTACT S.R.L., conform Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 966/04.08.2023. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in vecinatatea restaurantului MIORITA, avand acces direct din str. Mioritei.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: Mioritei;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: alee acces;
- la vest: alee acces.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 143,45 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza dorect din str. Mioritei.



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 pietelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.

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

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

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

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30-40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut

sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.

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

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

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

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

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

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIORITEI, NR. 5, jud. Bacau

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

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 evaluării, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, în zona analizată, respectiv str. 22 Decembrie (zona Nord), au fost identificate următoarele oferte:

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafața teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafața 249,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	249,00	62.250,00	250,00
2	Mun. Bacau, str. Slanicului, nr. 1 (zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafața 270,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială/comercială	270,00	79.500,00	294,50
3	Mun. Bacau, str. Banca Națională (în spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafața 576,00 mp, acces la strada secundară, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	576,00	172.000,00	298,61
4	Mun. Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 285,00 mp, acces la strada asfaltată, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	285,00	85.000,00	298,25
5	Mun. Bacau, zona Mioritei, zona Martiri, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 351,00 mp, acces la strada asfaltată, suprafața neregulată, teren plat, utilități pe proprietate, casa batrânească pe amplasament. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	351,00	119.000,00	339,03
6	Mun. Bacau, intersecția str. Venus cu str. 22 Decembrie, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 1175,00 mp, dublu acces, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	1.175,00	350.000,00	297,87
9	Mun. Bacau, strada Vrancei, intersecție cu str. Traian Vuia, jud. Bacau	periferic-mediana	Teren intravilan, suprafața 500,00 mp, acces la strada asfaltată, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	553,00	138.250,00	250,00
10	Mun. Bacau, zona Mioritei (str. Buciumului), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 320,00 mp, acces la strada secundară asfaltată, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	320,00	80.000,00	250,00
11	Mun. Bacau, str. Prolungirea Bradului (în apropierea OMV), jud. Bacau	periferic-mediana	Teren intravilan, suprafața 3333,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	3.333,00	817.000,00	245,12

Analizând ofertele identificate pe piață, putem concluziona următoarele:

- În zona analizată, prețurile pornesc de la 245,00 euro/mp, până la 339,00 euro/mp (în acest caz se poate observa că oferta prezintă pe amplasament și o casă veche), valoarea medie a prețului ofertat fiind de 280,00 euro/mp mediana fiind de 294,00 euro/mp.
- Diferența de preț (euro/mp) dintre valorile minime și maxime pentru fiecare zonă în parte, este explicabilă datorită elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafață, formă, acces, front stradal, utilități, restricții constructive, etc.).
- Valoarea amplasamentelor crește direct proporțional cu facilitățile oferite și localizarea acestora.



16
25

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

3.3. Analiza cererii

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

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilitii 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).

Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

Actualmente, datorita conditiilor existente pe piata, conditii influentate de instabilitatea politica atat interna cat si internationala, scaderea semnificativa a indicilor pietelor bursiere, cresterea dobanzilor, cresterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietati imobiliare este in stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenti.

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, restrictii constructive, etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piata proprietatii imobiliare analizate, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.

La data evaluarii, cat si pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect, este caracterizata 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 participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii 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, zona Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 294,44 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Banca Nationala, in spatele farmaciei Elvaruj in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.homezz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Buciumului, zona Mioritei in suprafata de 320,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

Quantificarea ajustarilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. Desfasurarea calculelor și 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 prețurilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari și ajustările absolute și nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIORITEI, NR. 5, jud. Bacau

De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor

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

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 03.11.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 143.45 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mioritei, nr. 5, NC 62512} = 204.290,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 143.45 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Mioritei, nr. 5, NC 62512} = 40.166,00 \text{ euro (280,00 euro/mp)}$

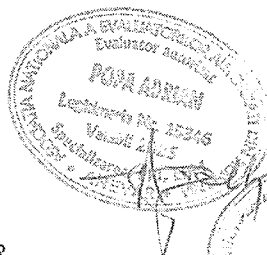
Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 03.11.2025, 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.

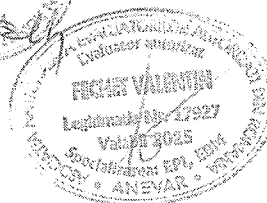
Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

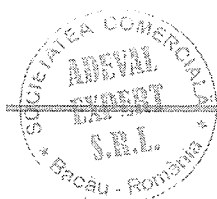
Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

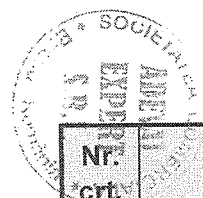


Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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 - Bacau, str. Mioritei, nr.5, jud. Bacau, nr. cadastral 62512	143.45	204,290.00	40,166.00

EVALUARE TEREN - BACAU, STR. MIORITEI, NR.5, JUD. BACAU, N.C. 62512, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Mioritei, nr.5, jud. Bacau	Bacau, zona Bancorex, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Bacau, str. Buciumului (zona Mioritei), jud. Bacau
Numar cadastral	62512			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	homezz.ro	olx.ro
Pret ofertat (euro)		79.500.00	172.000.00	80.000.00
Pret ofertat (euro/mp)		294.44	298.61	250.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.44	-29.96	-25.00
Pret ajustat (euro)		265.00	268.75	225.00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		265.00	268.75	225.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Mioritei, nr.5, jud. Bacau	superior	superior	inferior
Ajustare (%)		-10.00%	-15.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		-26.50	-40.31	22.50
Suprafata teren (mp)	143.45	270.00	575.00	320.00
Ajustare		0.00%	-5.00%	0.00%
Valoare ajustare		0.00	-13.44	0.00
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.25	13.44	11.25
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	26.88	0.00
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		26.50	26.88	22.50
Restricții de construire	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
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		13.25	13.44	56.25
Ajustare totala neta		13.25	13.44	56.25
Ajustare totala bruta		66.25	120.94	56.25
Numar ajustari		3	5	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.225	0.405	0.225
PRET CORECTAT		278.25	282.19	281.25
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			280.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 62512, S = 143.45 MP			204,290.00 lei	40,166.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GĂTU-LAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, the Secretary of the Municipality of Bacău.

N.O.P., I.D./T.O./Ex.1/Ds.1-A2





1131	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bucegi, nr. 144, destinația: garaj, CF 83668, nr. cadastral 83668	1999	6108	Domeniul privat al municipiului Bacău
1132	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bicăz, nr. 13, destinația: garaj	1997	6108	Domeniul privat al municipiului Bacău
1133	0	Teren concesionat	S=9mp, str. E.C. Pinte, nr. 2, destinația: cotă ind. locuință	2003	11194	Domeniul privat al municipiului Bacău
1134	0	Teren concesionat	S=28mp, str. L. Tăutu 10-12, inters. 22 Decembrie destinația: garaj	1997	16347	Domeniul privat al municipiului Bacău
1135	0	Teren concesionat	S=140mp, Piața Sud, destinația: comerț	1998	174138	Domeniul privat al municipiului Bacău
1136	0	Teren concesionat	S=72mp, str. Mioriței, nr. 5, destinația: sp. comercial	2007	89557	Domeniul privat al municipiului Bacău
1137	0	Teren concesionat	S=71mp, str. Mioriței, nr. 5, destinația: sp. comercial	2007	88314	Domeniul privat al municipiului Bacău
1138	0	Teren concesionat	S=16mp, str. Mărășești, nr. 98 (Piața Sud), destinația: ext. sp. comercial	2008	19902	Domeniul privat al municipiului Bacău
1139	0	Teren concesionat	S=51mp, str. Energiei, nr. 34, destinația: ext. sp. comercial	2007	63436	Domeniul privat al municipiului Bacău
1140	0	Teren concesionat	S=26mp, str. Mărășești, nr. 98 Piața Sud – față, destinația: ext. sp. comercial	2007	32341	Domeniul privat al municipiului Bacău
1141	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Iosif Cocea, nr. 8, destinația: garaj	2002	16056	Domeniul privat al municipiului Bacău
1142	0	Teren concesionat	S=275,49mp, str. I.S. Sturza, nr. 63A, Destinația: sediu	2007	342668	Domeniul privat al municipiului Bacău
1143	0	Teren concesionat	S=25,3mp, str. Tazlăului, nr. 2, Destinația: ext. sediu	2003	14772	Domeniul privat al municipiului Bacău
1144	-	Teren	S=18,66mp, str. Ștefan Cel Mare, nr. 38, destinația: ext. sediu firmă	2001		Contract Vânzare- Cumpărare 3360/2022 Abrogată HCL 504/2022
1145	0	Teren concesionat	S=39,32mp, str. Neagoe Vodă, nr. 19, destinația: ext. salon înfrum.	2007	48908	Domeniul privat al municipiului Bacău
1146	0	Teren concesionat	S=26,6mp, str. Neagoe Vodă, nr. 19, destinația: ext. salon înfrum.	2006	33087	Domeniul privat al municipiului Bacău
1147	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Bicăz, nr. 13, destinația: garaj	1997	6108	Domeniul privat al municipiului Bacău
1148			S=300mp, str. Câmpului, nr. 1,		45692	Domeniul privat al



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62512 Bacău

Nr. cerere	12407
Ziua	17
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare

100186327893



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1610
Nr. cadastral vechi:8593

Adresa: Loc. Bacau, Str MIORITEI, Nr. 5, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	62512	143	Constructia C1 inscrista in CF 62512-C1; transcris din CF 1610/C - din CF hartie 143,45

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
26305 / 10/07/2007		
Adeverinta nr. 26857 din 2007 emis de Primaria Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1610)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
29821 / 27/04/2021		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1562, din 22/04/2021 emis de NP Birgaoanu Alexandru Marius, Contract de concesiune nr 68884 din 24.04.2014, emis de Primăria Bacau, Contract de concesiune nr.68885 din 29.04.2014, emis de Primăria Bacău;		
C7	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC CONTACT PLUS CONSTRUCTII SRL, CIF:28589411	A1



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

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

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

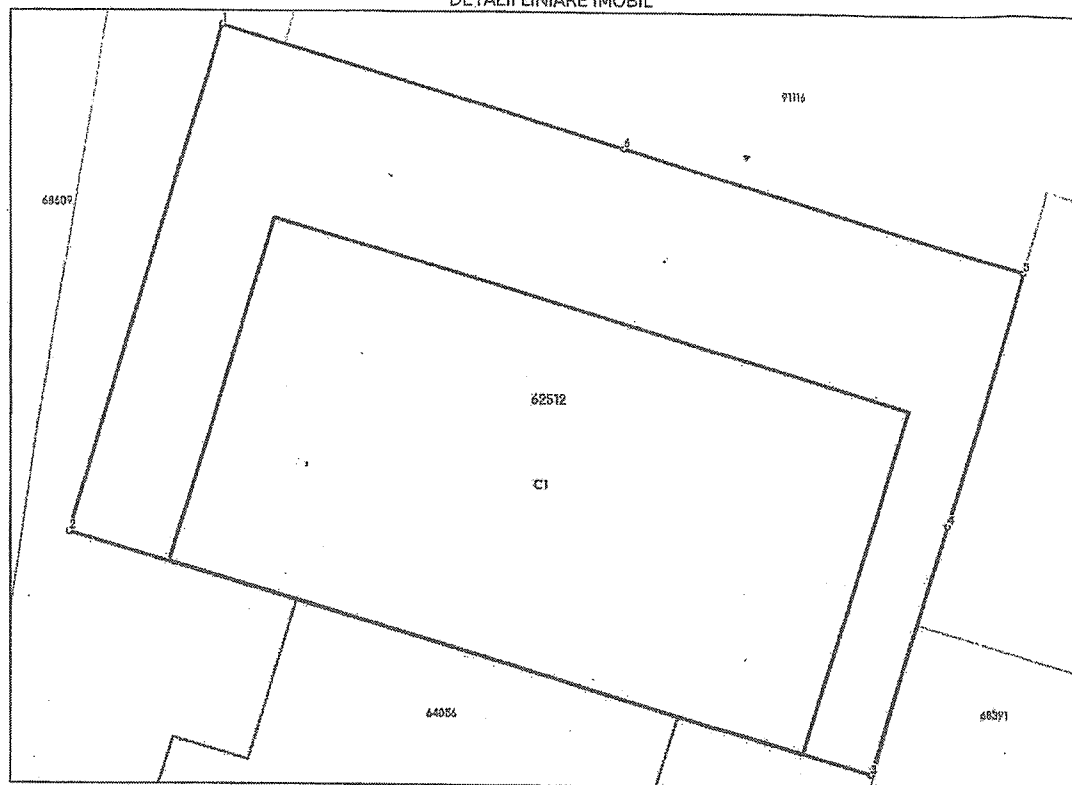
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62512	143	transcris din CF 1610/C - din CF hartie 143,45

* 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	143	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.504
2	3	15.1
3	4	4.752
4	5	4.752
5	6	7.55
6	1	7.55

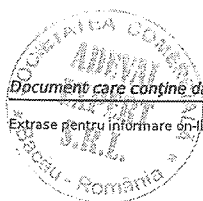


** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,
17/02/2025, 14:05



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

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1

85



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62512-C1 Bacău

Nr. cerere	12406
Ziua	17
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186327895



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:1610/C
Nr. cadastral vechi:8593-C1

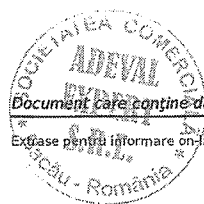
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	62512-C1	Loc. Bacău, Str MIORITEI, Nr. 5, Jud. Bacău	SPATIU COMERCIAL - din CF hartie Sc. 158,12 mp, Su. 132,41 mp - compus din; parter si subsol - respectiv; PARTER - Sc. 79,06 mp, Su. 68,03 mp, si SUBSOL - nr. cad. 8593/-1 - Sc. 79,06 mp, Su.64,38 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64074 / 07/08/2023		
Act Notarial nr. contract de schimb aut. sub nr. 966, din 04/08/2023 emis de Baisan Andrei Helius;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONTACT SRL, CIF:946719	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

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

Pagina 1 din 2

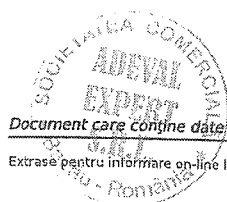
Formular versiunea 1.1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	62512-C1	construcții industriale și edilitare	158	Cu acte în CF propriu	SPATIU COMERCIAL - din CF hartie Sc. 158,12 mp, Su. 132,41 mp - compus din; parter și subsol - respectiv; PARTER - Sc. 79,06 mp, Su. 68,03 mp, și SUBSOL - nr. cad. 8593/1 - Sc. 79,06 mp, Su. 64,38 mp

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,
17/02/2025, 14:05



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

Pagina 2 din 2

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

Formular versiunea 1.1

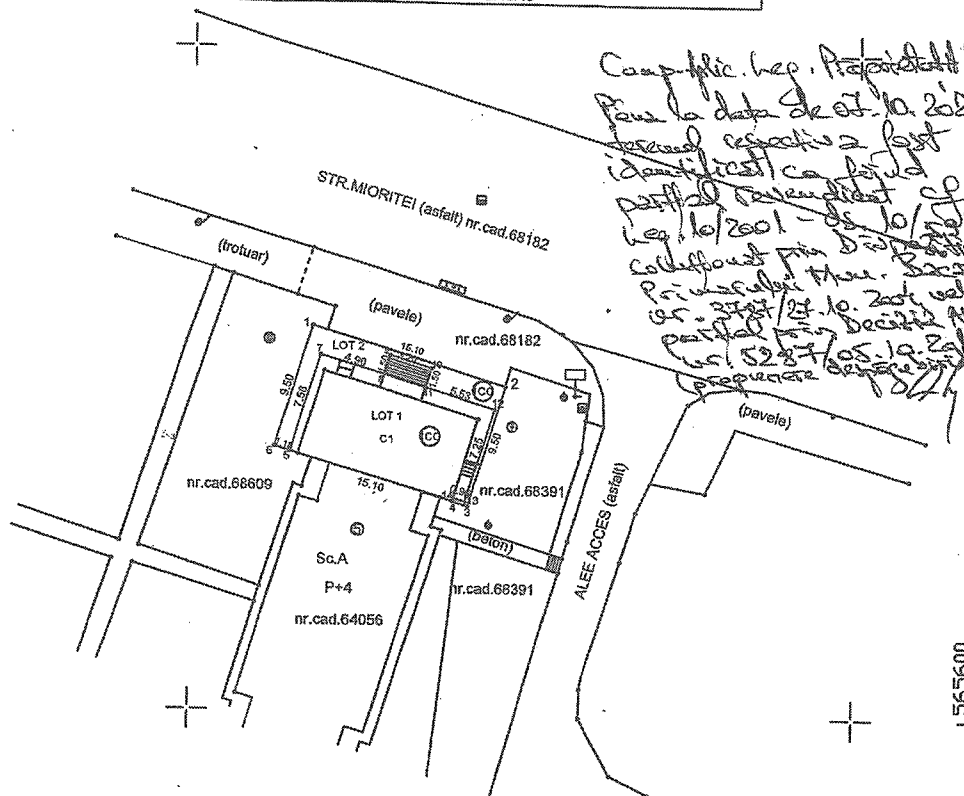
646600

646650

ANEXA NR.11*
ANEXA Nr.17 la regulament)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
(intravilan)
SCARA 1:2000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62512	143	Mun.Bacau, str.Mioritei nr.5, Jud.Bacau
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
62512		BACAU



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr.cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea	Nr.cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea
62512	143	CURTI CONSTRUCTII	INTRAVILAN		107	CURTI CONSTRUCTII	LOT 1 (intravilan)
					36	CURTI CONSTRUCTII	LOT 2 (intravilan)
Total	143				143		
Executant PFA Amariei Ion Aut.Seria RO-BC-F Nr.0010 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Data 24.05.2025				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCP			



646600

646650

38

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 68884 DIN 29.04.2014

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

DL. HUIBANU NICOLAE, cu domiciliul in Sat Lichitiseni (Com. Vultureni), nr. 3, Jud. Bacau identificat cu C.I. seria X.C., nr. 568973, C.N.P. 1551206040068, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 - 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 79 din 30.04.2001, prin care se mandateaza Primarul Municipiului Bacau sa incheie contracte de concesiune 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 proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIORITEI, NR. 5** avand suprafata de **71,45 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesiionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI COMERCIAL, REALIZAT IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 469/10.09.2003 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE AUTENTIFICAT SUB NR. 245/13.03.2014 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL BURLUI-BUZNEA LACRAMIOARA.**

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. **69347 din 16.10.2013** incheiat intre Municipiul Bacau si **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**

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 **13 (treisprezece) ani, 3 (trei) luni si 14 (patrusprezece) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **29.04.2014**. Valabilitatea contractului de concesiune este pana la data de **12.08.2027**.

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redevanta concesiunii este de **2.078 (douamiiisaptezecisiopt) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. **69347/16.10.2013**, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**



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 29.07.2014), garantia de concesiune in valoare de 2.078 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2014 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 06121A300530XXXX, 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 terti pentru asigurarea si valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 – Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

Art. 15.2. – Concesionarul nu poate 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 încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere sarcini.

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

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

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

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

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plată unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

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

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 18. - Responsabilitățile de mediu revin în 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 destinației 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 competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 22 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, partile pot stipula în 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 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

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

Art. 26 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de 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 concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIORITEI, NR. 5**, cu suprafata de **71,45 m.p.**, s-a incheiat astazi **29.04.2014** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesiionar si 2 (doua) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPAL BOARD

PRIMA

ING. ROMEO STAVARACHE

**CONCESIONAR,
HUIBAN NICOLAE**

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR, ec. CLEMENTINA VINERICA
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
EC. SIMONA PASCAN
VIZAT LEGALITATEA, ~~C. ALEXANDRA~~
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
LA CRAMIOARA BURLUI-BUZNEA
BACAU STR 5 MAI NR 52 SC D AP 3
INCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR
15 June 01 13

[illegible]

EXPERT
S.R.L.
Bacău - România

68885

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 68885 DIN 29.04.2014

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

DL. HUIBANU NICOLAE, cu domiciliul in Sat Lichitiseni (Com. Vultureni), nr. 3, Jud. Bacau, identificat cu C.I. seria X.C., nr. 568973, C.N.P. 1551206040068, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. MIORITEI, NR. 5** avand suprafata de **72,00 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesiionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI COMERCIAL, REALIZAT IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 58/16.02.1998 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE AUTENTIFICAT SUB NR. 245/13.03.2014 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL BURLUI-BUZNEA LACRAMIOARA.**

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesiunea contractului de concesiune nr. **69346 din 16.10.2013** incheiat intre Municipiul Bacau si **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**

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 **8 (opt) ani, 5 (cinci) luni si 3 (trei) zile**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **29.04.2014**. Valabilitatea contractului de concesiune este pana la data de **01.10.2022**.

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redevanta concesiunii este de **2.213 (douamiiidouasutetreisprezece) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. **69346/16.10.2013**, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**



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 29.07.2014), garantia de concesiune in valoare de 2.213 lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2014 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin: _____, deschis la virament, din contul concesionarului, nr. _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530XXXX, 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 incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare – cumparare cu privire la aceste bunuri.

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

Art. 15.2 – Concesionarul nu poate 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 încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere sarcini.

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

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

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

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

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plată de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

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

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 18 - Responsabilitățile de mediu revin în 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 CLAUCZE

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

XIII. DISPOZITII FINALE

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

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

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

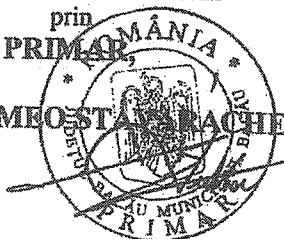
Art. 27 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 28 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. MIORITEL NR. 5, cu suprafata de 72,00 m.p., s-a incheiat astazi 29.04.2014 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 (doua) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR,

ING. ROMEO STANARACHE



CONCESIONAR,
HUIBAN NICOLAE

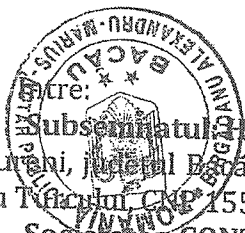
DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR, ec. CLEMENTINA VINERICA
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
EC. SIMONA PASCAN
VIZAT LEGALITATEA
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA



ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC
7 ACRAMIOARA BURLUI-BUZNEA
BACAU STR. 5 MAI NR. 52 SC D AP 3
INCHISE DE LEGALIZARE COPIE NR.
An 21. 15 luna 01 ziua 13 2014

La prezentul act public, IuzNEA notarul public legalizat a asistat co-
notarilor, care prezinta actul public de la prezenta notariata
ve stă la c. stăru. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 19

CONTRACT DE CESIUNE



Subsemnatul **HUIBAN NICOLAE**, cetățean român, domiciliat în sat Lichitișeni, comună Vulturari, județul Bacău, posesor al CI seria ZC nr.299340/29.11.2017 eliberată de SPCLEF Podu Târcului, CNP 1551206040068, în nume propriu, în calitate de **CEDENT**

Societatea **CONTACT PLUS CONSTRUCȚII SRL**, cu sediul social în municipiul Bacău, strada I.L. Caragiale nr.3, județ Bacău, având CUI 28589411, înregistrată la ORC Bacău sub nr. J04/2011, prin reprezentant legal **LAZĂR CONSTANTIN RĂDUCU**, cetățean român, domiciliat în municipiul Bacău, strada Mioriței, nr.32, sc.B, ap.29, județ Bacău, posesor al CI seria XC nr. 711379 eliberată de SPCLEP Bacău la data de 01.06.2010, CNP 1760408040036, în calitate de **CESIONARĂ**

am convenit, să încheiem prezentul contract de cesiune de drepturi în următoarele condiții:

Eu, **HUIBAN NICOLAE**, cesionez cu titlu oneros, subscrisei, **CONTACT PLUS CONSTRUCȚII SRL**, prin reprezentant legal **LAZĂR CONSTANTIN RĂDUCU** drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de concesiune nr. 68884 din data de 29.04.2014 emis de primăria Bacău.

Eu, **HUIBAN NICOLAE**, declar ca drepturile ce decurg din contractul de concesiune nr. 68884 din data de 29.04.2014 emis de primăria Bacău, ce face obiectul prezentului contract, a fost dobândit exclusiv de către mine, nu au fost transmise altei persoane, nu am încheiat nici o altă convenție care ar permite unui terț să invoce vreun drept opozabil noului dobânditor.

Noi, părțile contractante ale prezentului contract, am stabilit că aceasta cesiune a drepturilor din contractul de cesiune precizat mai sus și a folosinței imobilului ce face obiectul contractului de cesiune să se facă cu titlu oneros. Prețul cesiunii fiind achitat integral anterior semnării prezentei act, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1562 din data de 22.04.2021 emis de SPN Alexandru Marius Bîrgăoanu din Bacău, declară că l-a primit în întregime de la cesionară, anterior semnării prezentului înscris.

Subscrisea, **CONTACT PLUS CONSTRUCȚII SRL**, prin reprezentant legal **LAZĂR CONSTANTIN RĂDUCU**, drepturile născute din contractul de concesiune nr. 68884 din data de 29.04.2014 emis de primăria Bacău, cu toate accesoriile și garanțiile sale.

Titlul constatator al drepturilor a fost remis cesionarului, azi, data semnării prezentului contract de cesiune de drepturi.

Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri în condițiile dreptului comun.

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că am citit actul, conținutul acestuia reprezentând voința noastră neviciată.

Redactat în 3 (trei) exemplare, astăzi, 17.05.2023

HUIBAN NICOLAE, în calitate de **CEDENT**

CONTACT PLUS CONSTRUCȚII SRL, prin reprezentant legal **LAZĂR CONSTANTIN RĂDUCU**, în calitate de **CESIONARĂ**



ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ALEXANDRU MARIUS BÎRGAOANU si ADINA BEATRICE BÎRGAOANU

Licență de funcționare nr. 168/2021
Operator de date cu caracter personal nr.3108
Sediul: Bacau, str.Energiei, nr.29, județul Bacău, tel/fax: 0234511411

ÎNCHEIERE DE DATĂ CERTĂ nr. 86

Anul 2023 luna 05 ziua 17

În temeiul art. 12 lit. f) din Legea notarilor public și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se dă data certă acestui înscris, din care s-a reținut un exemplar în arhiva biroului notarial, acesta este contract ce cesiune și are 1 (una) pagină, prezentat 3 (trei) exemplare.

S-a încasat onorariul de 40 lei + T.V.A., cu B.F. nr. /2023.



DUPLICAT

CONTRACT DE SCHIMB IMOBILIAR

Prezentul contract de schimb imobiliar se încheie în mod liber, cu bună-credință și în cunoștință de cauză cu privire la natura și obiectul contractului, obiectul prestațiilor și contraprestațiilor, identitatea părților contractante și cadrul legal aplicabil, cu privire la situația de drept și de fapt a imobilelor ce fac obiectul prezentului act și cu privire la toate elementele esențiale necesare încheierii unui contract de schimb imobiliar.

Prezentul contract de schimb imobiliar („Contractul”) a fost încheiat astăzi, data autentificării, între:

- (1) **CONTACT PLUS CONSTRUCȚII** Săciatate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Bacău, strada I. L. Caragiale, numărul 3, județul Bacău, având Număr de ordine în Registrul Comerțului J04/682/03.06.2011 și Cod unic de înregistrare RO 28589411 din data de 03.06.2011, *reprezentată prin administrator și asociat și împuternicit în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor din data de 31.07.2023*, **LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU**, cetățean român, născut la data de 08.04.1976 în Municipiul Bacău, județul Bacău, cod numeric personal 1760408040036, cu domiciliul în sat Letea Veche, strada Preot Emil Pavel, numărul 16, comuna Letea Veche, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 460028/02.06.2020, eliberată de SPCLEP Bacău, denumită în continuare „Permutant”
- și
- (2) **CONTACT** Săciatate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Bacău, strada I. L. Caragiale, numărul 3, județul Bacău, având Număr de ordine în Registrul Comerțului J4/14/1991, Cod unic de înregistrare RO 946719 și Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J4/14/1991, *reprezentată legal prin administrator și asociat unic și împuternicit în baza Deciziei Asociației Unice din data de 31.07.2023*, **LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU**, cetățean român, cod numeric personal 1760408040036, cu domiciliul în sat Letea Veche, strada Preot Emil Pavel, numărul 16, comuna Letea Veche, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 460028/02.06.2020, eliberată de SPCLEP Bacău denumită în continuare „Copermutant”

Permutanta și Copermutanta vor fi denumiți în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile” la prezentul contract de schimb imobiliar (denumit în continuare „Contractul”).

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

1. **PERMUTANTUL** deține în proprietate Spațiul comercial situat în MUNICIPIUL BACĂU, STRADA MIORITEI, NUMĂRUL 5, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu număr cadastral 62512-C1 (număr cadastral vechi 8593-C1), construit din BCA, în suprafață construită de 158,12 m.p. și suprafață utilă de 132,41 m.p., compus din parter, în suprafață construită de 79,06 m.p. și suprafață utilă de 68,03 m.p. și din subsol, în suprafață construită de 79,06 m.p. și suprafață utilă de 64,38 m.p.
- Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial a fost înscris în Cartea Funciară numărul 62512-C1 (Nr. CF vechi 1610/C) a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 29821/27.04.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
- Limitele și configurația Spațiului comercial sunt stabilite prin schița de plan cadastral recepționată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexă care fac parte integrantă din prezentul contract și care este vizată de părți.
- Terenul aferent spațiului comercial situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA MIORITEI, NUMĂRUL 5, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu număr cadastral 62512 (număr cadastral vechi 8593) și intabulat în Cartea Funciară numărul 62512 (Nr. CF vechi 1610) a municipiului Bacău, este proprietatea Municipiului Bacău și constituie obiectul contractelor de concesiune numărul 68884 din data de 29.04.2014 și numărul 68885 din data de 29.04.2014, încheiate cu Primăria Municipiului Bacău.
2. Concomitent, prin prezentul contract, **PERMUTANTUL** transferă Copermutantului, iar Copermutantul preia de la Permutant, drepturile și obligațiile (beneficiul) contractelor de concesiune menționate mai sus și actelor adiționale ulterioare.



3. COPERMUTANTUL deține în proprietate următoarele:

A. Apartamentul numărul 28 situat în MUNICIPIUL BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, SCARA A, ETAJ 7, JUDETUL BACĂU, identificat cu număr cadastral 87973-C1-U28, compus din 2 (două) camere și dependințe, în suprafață utilă de 64,90 m.p., două balcoane în suprafață de 4,30 m.p. și suprafață de 4,50 m.p., imobil în suprafață construită de 79,40 m.p., împreună cu o cotă-parte din dreptul de coproprietate forțată asupra tuturor părților comune din bloc, care, fiind destinate întrebuințării apartamentului, nu pot fi folosite decât în comun (reprezentând echivalentul unei suprafețe de 11,10 m.p.).

Dreptul de proprietate asupra Apartamentului descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 87973-C1-U28 a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 80491/19.10.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Limitele și configurația Apartamentului sunt stabilite prin schițele cadastrale recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de părți.

B. Cota-parte de 31/1633 din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 1.633 m.p. (reprezentând echivalentul unei suprafețe de 30,90 m.p.), aferent blocului de locuințe situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, JUDETUL BACĂU - de categorie de folosință "curți-construcții", identificat cu număr cadastral 87973, cu vecinii conform schiței anexe.

Dreptul de proprietate asupra Terenului descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 87973 a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 80491/19.10.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Limitele și configurația Terenului sunt stabilite prin schițele cadastrale recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de părți.

C. Locul de parcare, compus din teren intravilan - de categorie de folosință "curți construcții", situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, JUDETUL BACĂU, în suprafață de 12 m.p., identificat cu număr cadastral 87988, cu vecinii conform schiței anexe.

Dreptul de proprietate asupra locului de parcare descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 87988 a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 80481/19.10.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Limitele și configurația Locului de parcare sunt stabilite prin schițele cadastrale recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de părți.

4. Concomitent, prin prezentul contract, COPERMUTANTUL transmite Permutantului, dreptul de servitute de trecere asupra terenurilor identificate cu numerele cadastrale 89086, 85676 și 84330, care a fost constituit în baza convenției de constituire servitute de trecere autentificată sub numărul 587 din data de 11.03.2021 la Biroul Individual Notarial "Zaharia Elena" din Bacău, în favoarea fondului dominant identificat cu număr cadastral 76246. Fondul dominant, respectiv, terenul identificat cu număr cadastral 76246 a fost individualizat prin dezmembrare, în baza actului de dezlipire autentificat sub numărul 2222 din data de 17.08.2021 la Biroul Individual Notarial "Zaharia Elena" din Bacău, din care au rezultat terenurile identificate cu numerele cadastrale 87973 (terenul aferent blocului de locuințe) și 87988 (locul de parcare) ce fac obiectul prezentului contract de schimb.

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract în următorii termeni și următoarele condiții:

Articolul 1. Obiectul Contractului

1.1. Prin prezentul Contract, PERMUTANTUL transmite Copermutantului, iar Copermutantul primește de la Permutant dreptul exclusiv de proprietate asupra Spațiului comercial situat în MUNICIPIUL BACĂU, STRADA MIORITEI, NUMĂRUL 5, JUDETUL BACĂU, identificat cu număr cadastral 62512-C1 (număr cadastral vechi 8593-C1), construit din BCA, în suprafață construită de 158,12 m.p. și suprafață utilă de 132,41 m.p., compus din parter, în suprafață construită de 79,06 m.p. și suprafață utilă de 68,03 m.p. și din subsol, în suprafață construită de 79,06 m.p. și suprafață utilă de 64,38 m.p.

Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial a fost înscris în Cartea Funciară numărul 62512-C1 (Nr. CF vechi 1610/C) a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 29821/27.04.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.



Limitele și configurația Spațiului comercial sunt stabilite prin schița de plan cadastral recepționată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexă care fac parte integrantă din prezentul contract și care este vizată de părți.

Terenul aferent spațiului comercial situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA MIORITEI, NUMĂRUL 5, JUDETUL BACĂU, identificat cu număr cadastral 62512 (număr cadastral vechi 8593) și intabulat în Cartea Funciară numărul 62512 (Nr. CF vechi 1610) a municipiului Bacău, este proprietatea Municipiului Bacău și constituie obiectul contractelor de concesiune numărul 68884 din data de 29.04.2014 și numărul 68885 din data de 29.04.2014, încheiate cu Primăria Municipiului Bacău.

1.2.

Concomitent, prin prezentul contract, **PERMUTANTUL** transferă **Copermutantului**, iar **Copermutantul** preia de la **Permutant**, drepturile și obligațiile (beneficiul) contractelor de concesiune menționate mai sus și actelor adiționale ulterioare.

Prin prezentul Contract, **COPERMUTANTUL** transmite **Permutantului**, iar **Permutantul** primește de la **Copermutant**, dreptul exclusiv de proprietate asupra următoarelor:

Apartamentului numărul 28 situat în MUNICIPIUL BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, SCARA A, ETAJ 7, JUDETUL BACĂU, identificat cu număr cadastral 87973-C1-U28, compus din 2 (două) camere și dependințe, în suprafață utilă de 64,90 m.p., două balcoane în suprafață de 4,30 m.p. și suprafață de 4,50 m.p., imobil în suprafață construită de 79,40 m.p., împreună cu o cotă-parte din dreptul de coproprietate forțată asupra tuturor părților comune din bloc, care, fiind destinate întrebuințării apartamentului, nu pot fi folosite decât în comun (reprezentând echivalentul unei suprafețe de 11,10 m.p.).

Dreptul de proprietate asupra Apartamentului descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 87973-C1-U28 a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 80491/19.10.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Limitele și configurația Apartamentului sunt stabilite prin schițele cadastrale recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de părți.

B. Cotei-părți de 31/1633 din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 1.633 m.p. (reprezentând echivalentul unei suprafețe de 30,90 m.p.), aferent blocului de locuințe situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, JUDETUL BACĂU - de categorie de folosință "curți-construcții", identificat cu număr cadastral 87973, cu vecinii conform schiței anexe.

Dreptul de proprietate asupra Terenului descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 87973 a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 80491/19.10.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Limitele și configurația Terenului sunt stabilite prin schițele cadastrale recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de părți.

C. Locului de parcare, compus din teren intravilan - de categorie de folosință "curți construcții", situat în INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, JUDETUL BACĂU, în suprafață de 12 m.p., identificat cu număr cadastral 87988, cu vecinii conform schiței anexe.

Dreptul de proprietate asupra locului de parcare descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 87988 a municipiului Bacău, conform încheierii numărul 80481/19.10.2021, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Limitele și configurația locului de parcare sunt stabilite prin schițele cadastrale recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, anexe care fac parte integrantă din prezentul contract și care sunt vizate de părți.

1.4.

Concomitent, prin prezentul contract, **COPERMUTANTUL** transmite **Permutantului**, dreptul de servitute de trecere asupra terenurilor identificate cu numerele cadastrale 89086, 85676 și 84330, care a fost constituit în baza convenției de constituire servitute de trecere autentificată sub numărul 587 din data de 11.03.2021 la Biroul Individual Notarial "Zaharia Elena" din Bacău, în favoarea fondului dominant identificat cu număr cadastral 76246. Fondul dominant, respectiv, terenul identificat cu număr cadastral 76246 a fost individualizat prin dezmembrare, în baza actului de dezlipire autentificat sub numărul 2222 din data de 17.08.2021 la Biroul Individual Notarial "Zaharia Elena" din Bacău, din care au rezultat terenurile identificate cu numerele cadastrale 87973 (terenul aferent blocului de locuințe) și 87988 (locul de parcare) ce fac obiectul prezentului contract de schimb.



Articolul 2. Evaluare

2.1. În vederea încheierii prezentului contract de schimb, părțile au întocmit rapoarte de evaluare pentru fiecare imobil, după cum urmează:

La data de 03.08.2023 s-a întocmit de către evaluatorul autorizat EPI, EBM Berian Corina Ioana, raportul de evaluare numărul 60/3.08.2023, privind spațiul comercial, identificat cu număr cadastral 62512-C1 (număr cadastral vechi 8593-C1), atașat la documentația prezentului contract de schimb, conform căruia Spatiu comercial transmis de către Permutant este evaluat la suma de 346.900 LEI (treisutepatruzecișisemiinouă sutelei).

La data de 03.08.2023 s-a întocmit de către evaluatorul autorizat EPI, EBM Berian Corina Ioana, raportul de evaluare numărul 59/3.08.2023, privind apartamentul numărul 28, identificat cu număr cadastral 87973-C1-U28, atașat la documentația prezentului contract de schimb, conform căruia Imobilele transmise de către Copermutant sunt evaluate la suma de 427.300 LEI (patrusutedouăzecișisapte mii treisutelei).

2.2. Având în vedere valoarea inegală a bunurilor, Permutantul datorează Copermutantului sultă în cuantum de 80.400 LEI (optzeci mii patru sute lei), care a fost virată, astăzi, data încheierii și autentificării prezentului contract de schimb, în contul nr. RO60 CECE BC01 30RO N086 5546, deschis în LEI la CEC Bank S.A. pe numele Copermutantului CONTACT S.R.L., conform ordinului de plată din data de 04.08.2023, emis de Intesa Sanpaolo Bank România S.A., atașat la documentația prezentului contract de schimb, urmând a intra în cont până la data de 11 august 2023.

Părțile convin ca în situația nerespectării obligației Permutantei de a achita Copermutantei sulta la termenul scadent, respectiv 11 august 2023, Copermutantul să declare scadentă obligația de plată a sulte și rezoluțiunea prezentului contract, fără notificare, punere în întârziere sau îndeplinirea vreunei formalități prealabile, înțelegând prin aceasta să înștițuie un pact comisoriu conform art. 1553 Cod Civil. Invocarea și pactului comisoriu se va face numai de către Copermutant în baza unei declarații unilaterale din care să rezulte neplata sulte. Ipoteca legală asupra imobilului, prevăzută de art.2386, pct.1 și art.1723 Cod Civil pentru garantarea achitării întregii sulte se va înscrie în Cartea Funciară numai la solicitarea Copermutantului, solicitare însoțită de declarația sa că nu a încasat sulta. La încheierea prezentului act, Copermutantul declară că renunță la înscrierea ipotecii legale.

Cursul BNR al EUR din data de 04.08.2023, avut în vedere pentru calculul taxelor este de 4,9382 lei/1 EUR.

Articolul 3. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Părților

3.1. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Permutantului

Permutantul declară și garantează în mod expres și irevocabil, în deplină cunoștință de cauză a prevederilor Art. 326 din Codul Penal, următoarele:

3.1.1. Dreptul de proprietate al Imobilului a fost dobândit cu bună credință și în conformitate cu reglementările legale aplicabile, de către Permutant, prin cumpărare de la numiții Huiban Nicolae și Huiban Venera Cristina, conform contractului de vânzare autentificat sub numărul 1562 din data de 22.04.2021 de notar public Alexandru Marius Bîrgăoanu din cadrul Societății Profesionale Notariale "Alexandru Marius Bîrgăoanu și Adina Beatrice Bîrgăoanu" din Bacău.

Dreptul de concesiune asupra terenului aferent spațiului comercial a fost dobândit cu bună credință și în conformitate cu reglementările legale aplicabile, de către Permutant, prin concesiune, conform contractelor de concesiune numărul 68884 din data de 29.04.2014 și numărul 68885 din data de 29.04.2014, încheiate cu Primăria Municipiului Bacău și contractului de cesiune cu încheiere de dată certă numărul 86 din data de 17.05.2023, încheiat cu Huiban Nicolae, emis de notar public Alexandru Marius Bîrgăoanu din cadrul Societății Profesionale Notariale "Alexandru Marius Bîrgăoanu și Adina Beatrice Bîrgăoanu" din Bacău.

3.1.2. Imobilul se află în MUNICIPIUL BACĂU, STRADA MIORITEI, NUMĂRUL 5, JUDEȚUL BACĂU.

3.1.3. Imobilul nu a fost înstrăinat, naționalizat și nu face obiectul vreunei proceduri de expropriere, este liber de orice alte grevări sau sarcini și de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară numărul 63190 din data de 03.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. Imobilul nu este ocupat sau folosit în orice alt mod de o terță persoană, indiferent dacă această folosință sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, nu există opțiuni de închiriere sau privilegii legale asupra Imobilului, acordate în favoarea terților, pact de preferință cu o terță persoană, contract de locațiune sau de folosință în legătură cu Imobilul.

3.1.4. Imobilul nu a fost vândut și nu s-a dispus de aceasta în alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu și nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații.

- 3.1.5. Toate impozitele și taxele de orice natură referitoare la Imobil precum și toate obligațiile fiscale locale datorate autorității administrației publice locale au fost achitate la zi de Permutant, în conformitate cu Certificatul de Atestare Fiscală numărul 102916 din data de 28.07.2023, emis de UAT Municipiul Bacău, județul Bacău - Direcția Economică.
- 3.1.6. Declară că toate debitele către furnizorii de energie electrică, gaze naturale și apă curentă sunt achitate la zi, făcând dovada cu facturi și extrase, atașate la documentația prezentului contract de schimb.
- 3.1.7. Permutantul se angajează în mod expres și irevocabil să garanteze și să despăgubească pe Copermutant în caz de evicțiune, totală sau parțială, cu privire la Imobil, evicțiune provenită din fapta proprie sau din faptele unui terț, precum și pentru existența sarcinilor asupra Imobilului, conform art. 1695 din Codul Civil și în baza altor prevederi relevante ale legislației române. Conform art. 1695 din Codul Civil, Permutantul este obligat să îl garanteze pe Copermutant împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului.
- 3.1.8. Transmisiunea către Copermutant a proprietății asupra Imobilului, predarea Imobilului, adică punerea lui la dispoziția Copermutantului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data încheierii și autentificării prezentului contract.
- Eu, LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU, în calitate de administrator și asociat al CONTACT PLUS CONSTRUCȚII Societate cu Răspundere Limitată, declar că nu există vicii care să afecteze sau să poată afecta Imobilul și garantez pe Copermutant împotriva viciilor ascunse în conformitate cu art. 1707-1715 din Codul Civil.
- 3.1.10. Eu, LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU, în calitate de administrator și asociat al CONTACT PLUS CONSTRUCȚII Societate cu Răspundere Limitată, cunosc și înțeleg situația faptică și juridică a Imobilului primit la schimb ca fiind cea descrisă mai sus de Copermutant, am vizionat personal Imobilul ce constituie obiectul prezentului contract și am certitudinea amplasamentului acestuia, sunt de acord să dobândesc bunul imobil în aceste condiții, mă declar mulțumit de cuprinsul prezentului act și îl dobândesc în condițiile menționate mai sus, fără a scuti pe Copermutant de garanția de evicțiune asumată prin prezentul contract.
- 3.1.11. Eu, LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU, în calitate de administrator și asociat al CONTACT PLUS CONSTRUCȚII Societate cu Răspundere Limitată, am cunoștință de faptul că imediat după preluarea Imobilului trebuie să constat starea acestuia potrivit uzanțelor, conform art. 1690, alin. 2 Cod Civil și să îl informez pe Copermutant despre existența eventualelor vicii, în lipsa acestei informări considerându-se că Copermutantul și-a executat obligația de predare a imobilului în starea de fapt constatată la data la care părțile au convenit încheierea contractului de schimb pentru bunul imobil.

3.2. Declaratiile, garantiile și obligațiile Copermutantului

Copermutantul declară și garantează în mod expres și irevocabil, în deplină cunoștință de cauză a prevederilor Art. 326 din Codul Penal, următoarele:

- 3.2.1. Dreptul de proprietate al Imobilului a fost dobândit cu bună credință și în conformitate cu reglementările legale aplicabile, de către Copermutant, astfel: apartamentul și cota-parte din dreptul de proprietate asupra terenului aferent blocului de locuințe, prin schimb, conform contractului de schimb autentificat sub numărul 1362 din data de 18.10.2021 la Biroul Individual Notarial "Vasilache Mihaela Ștefana" din Bacău și locul de parcare, prin cumpărare de la ROMTRUST&BAU SRL, conform contractului de vânzare autentificat sub numărul 1363 din data de 18.10.2021 la Biroul Individual Notarial "Vasilache Mihaela Ștefana" din Bacău.
- 3.2.2. Imobilele se află în MUNICIPIUL BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, SCARA A, ETAJ 7, JUDEȚUL BACĂU și INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BACĂU, STRADA TAZLĂULUI, NUMĂRUL 7K, JUDEȚUL BACĂU.
- 3.2.3. Terenul nu a fost înstrăinat, naționalizat și nu face obiectul vreunei proceduri de expropriere, este liber de orice alte grevări sau sarcini și de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă și din Extrasele de Carte Funciară numerele 63199, 63202, 63208 și 63210 din data de 03.08.2023 și 63678 din data de 04.08.2023, eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. Imobilul nu este ocupat sau folosit în orice alt mod de o terță persoană, indiferent dacă această folosință sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, nu există opțiuni de închiriere sau privilegii legale asupra Imobilului, acordat în favoarea terților, pact de preferință cu o terță persoană, contract de locațiune sau de folosință în legătură cu Imobilul.
- 3.2.4. Imobilul nu a fost vândut și nu s-a dispus de acesta în alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu și nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații.
- 3.2.5. Toate impozitele și taxele de orice natură referitoare la Imobil, precum și toate obligațiile fiscale locale datorate autorității administrației publice locale au fost achitate la zi de Copermutant, în conformitate Certificatul de

Atestare Fiscală numărul 102909 din data de 28.07.2023, emis de UAT Municipiul Bacău, județul Bacău - Direcția Economică.

- 3.2.6. Declară că toate debitele către furnizorii de energie electrică, gaze naturale și apă curentă sunt achitate la zi, făcând dovada cu facturi și extrase, atașate la documentația prezentului contract de schimb.
- 3.2.7. Declară că are toate datoriile către asociația de proprietari achitate la zi, făcând dovada achitării cu adeverința numărul 10 din data de 28.07.2023, eliberată de Asociația de Proprietari North Residence din Municipiul Bacău, județul Bacău.
- 3.2.8. La data încheierii și autentificării prezentului Contract, Copermutantul declară că a pus la dispoziția Permutantului în original, certificatul de performanță energetică al apartamentului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, numărul 0229/16.02.2021, întocmit de auditor energetic inginer Corocăescu Maria, din care rezultă că imobilul este încadrat în clasa energetică „A”.
- 3.2.9. Copermutantul se angajează în mod expres și irevocabil să garanteze și să despăgubească pe Permutant în caz de evicțiune, totală sau parțială, cu privire la Imobil, evicțiune provenită din fapta proprie sau din faptele unui terț, precum și pentru existența sarcinilor asupra Imobilului, conform art. 1695 din Codul Civil și în baza altor prevederi relevante ale legislației române. Conform art. 1695 din Codul Civil Copermutantul este obligat să-l garanteze pe Permutant împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului.
- 3.2.10. Transmisiunea către Permutant a proprietății asupra Imobilului, predarea Imobilului, adică punerea lui la dispoziția Permutantului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face la data încheierii și autentificării prezentului contract.
- 3.2.11. Eu, **LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU**, în calitate de administrator și asociat unic al **CONTACT Societate cu Răspundere Limitată**, declar că nu există vicii care să afecteze sau să poată afecta Imobilului și garantez pe Permutant împotriva viciilor ascunse în conformitate cu art. 1707-1715 din Codul Civil.
- 3.2.12. Eu, **LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU**, în calitate de administrator și asociat unic al **CONTACT Societate cu Răspundere Limitată**, cunosc și înțeleg situația faptică și juridică a Imobilului primit la schimb ca fiind cea descrisă mai sus de Permutant, am vizionat personal Imobilul ce constituie obiectul prezentului contract și am certitudinea amplasamentului acestuia, sunt de acord să dobândesc bunul imobil în aceste condiții, mă declar mulțumit de cuprinsul prezentului act și îl dobândesc în condițiile menționate mai sus, fără a scuti pe Permutant de garanția de evicțiune asumată prin prezentul contract.
- 3.2.13. Eu, **LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU**, în calitate de administrator și asociat unic al **CONTACT Societate cu Răspundere Limitată**, am cunoștință de faptul că imediat după preluarea Imobilului trebuie să constat starea acestuia potrivit uzanțelor, conform art. 1690, alin. 2 Cod Civil și să o informez pe Permutant despre existența eventualelor vicii, în lipsa acestei informări considerându-se că Permutantul și-a executat obligația de predare a imobilului în starea de fapt constatată la data la care părțile au convenit încheierea contractului de schimb pentru bunul imobil.

Articolul 4. Prevederi finale

- 4.1. Părțile declară că au negociat cu bună credință întregul Contract și reprezintă voința lor deplină și neviciată, fiind de acord în întregime cu clauzele Contractului.
- 4.2. Prin semnarea prezentului Contract care va governa raporturile juridice între Părți, orice înțelegere, acord sau contract între Părți încetează să își producă orice efect.
- 4.3. În condițiile prevăzute de lege, notarul public va comunica prezentul act în vederea înscrierii la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
- 4.4. Noi, Părțile am citit în întregime și am înțeles fără niciun dubiu conținutul tuturor actelor care au stat la baza încheierii și autentificării prezentului contract și suntem de acord să încheiem Contractul de schimb în această formă și având acest conținut.
- 4.5. Imobilele au fost corect identificate și au dimensiunile precizate în acte și/sau în documentația cadastrală.
- 4.6. Totodată, noi, Părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea Contractului, am negociat și acceptat expres fiecare clauză în parte, toate clauzele stipulate, am citit personal cuprinsul acestuia, cuvânt cu cuvânt, înțelegem sensul termenilor utilizați la redactarea sa, suntem de acord cu conținutul contractului, care reprezintă voința noastră liberă și neviciată și răspundem pentru autenticitatea documentelor prezentate și a declarațiilor făcute, motiv pentru care consimțim în totul la autentificarea prezentului Contract, semnând unicul exemplar original și anexele acestuia.
- 4.7. Noi, părțile avem deplină capacitate juridică pentru încheierea prezentului Contract, suntem pe deplin conștienți de consecințele juridice ale acestuia, care ne-au fost explicate concret, complet și detaliat de către notarul instrumentator al actului, iar consimțământul nostru este serios, liber și în cunoștință de cauză. Toate declarațiile pe care le-am făcut cu prilejul autentificării prezentului Contract corespund în întregime adevărului și cu ocazia

procedurii de autentificare nu am omis să prezentăm nicio informație sau document de natură să schimbe natura contractului sau elementele acestuia ori să altereze, în orice fel, percepția părților contractante sau a notarului instrumentator asupra voinței noastre reale și a efectelor pe care am dorit ca acest contract să le producă. De asemenea, semnăm prezentul Contract fără a fi influențați sau constrânși de cineva ori în stare de necesitate în sensul art. 1218 Cod Civil, apreciind că există o echivalență între prestațiile reciproce.

- 4.8. Noi, părțile ne asumăm obligația de a comunica organelor financiare în termen de 30 (treizeci) de zile schimbarea titularilor dreptului de proprietate asupra imobilului.
- 4.9. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului Contract vor fi suportate de către ambele părți, corespunzător imobilelor dobândite.
- 4.10. Noi, părțile, declarăm în mod expres că avem cunoștință de Regulamentul (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și autorizăm notarul public cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal.
- Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original, care a rămas în arhiva Biroului Individual Notarial BĂISAN ANDREI HELIUS, cu sediul în Bacău, strada Mărășești, numărul 151, mezanin, județul Bacău.

PERMUTANT

CONTACT PLUS CONSTRUCȚII S.R.L.

reprezentată prin administrator și asociat

și împuternicit în baza Hotărârii

Adunării Generale a Asociaților

LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU

COPERMUTANT

CONTACT S.R.L.

reprezentată prin administrator și asociat unic

și împuternicit în baza Deciziei Asociației Unice

LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU



ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
BĂISAN ANDREI HELIUS
Licența de funcționare nr. 3675/3220/31.12.2013
Adresa: Bacău, strada Mărășești, numărul 151, mezanin
Tel: 0745161706
Email: baisan.andrei-helius@enp.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 966
Data: 04 august 2023

În fața mea, BĂISAN ANDREI-HELIUS, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
LAZĂR CONSTANTIN-RĂDUCU, cetățean român, cod numeric personal 1760408040036, cu domiciliul în sat Letea Veche, strada Preot Emil Pavel, numărul 16, comuna Letea Veche, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 460028/02.06.2020, eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de administrator și asociat și împuternicit în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților din data de 31.07.2023 al CONTACT PLUS CONSTRUCȚII S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Bacău, strada I. L. Caragiale, numărul 3, județul Bacău, având Număr de ordine în Registrul Comerțului J04/682/03.06.2011 și Cod unic de înregistrare RO 28389411 din data de 03.06.2011 și în calitate de administrator și asociat unic și împuternicit în baza Deciziei Asociatului Unic din data de 31.07.2023 al CONTACT S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Bacău, strada I. L. Caragiale, numărul 3, județul Bacău, având Număr de ordine în Registrul Comerțului J4/14/1991, Cod unic de înregistrare RO 946719 și Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J4/14/1991, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original și anexele acestuia.

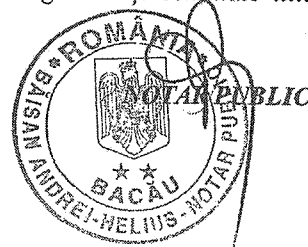
În temeiul art.12, lit.b din Legea nr.36/1995, modificată și republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit de plata impozitului, conform Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, modificată și completată prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.3/2017, publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr.16/06.01.2017.

S-a calculat taxă de intabulare în sumă de 2.672 lei și sumă de 2.137 lei, care s-a achitat cf. O.P. din data de 04.08.2023.
perceput onorariul în sumă de 6.922,23 lei, din care TVA în sumă de 1.105,23 lei, cf. O.P. din data de 04.08.2023.

NOTAR PUBLIC
BĂISAN ANDREI-HELIUS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, din care un exemplar a rămas în arhiva biroului notarial, două exemplare pentru Permutant și două exemplare pentru Copermutant, de Băisan Andrei Helius notar public, astăzi, data autentificării-actului, au aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro

Teren ultracentral in zona Bancorex

Banca Nationala de Baza - Constructii

79.500 €

Rate de la 1.800 RON/lună

Alexandru Răzescu

0745

Trimite linkul unui prieten pe:

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

270 mp

Construcție

imobiliare.ro

PLAN DE SITUAȚIE

ASUPRA TERENULUI DE ZONĂ

20.12.2019

0745

Cere detalii prin email

Trimite mesaj

S.R.L.
Bacău - România

[illegible]

 0748
Santitas Corp./Ad

Mobil de grădină de calitate
Eco

Ne poti permite sa-ti dai seama ca poti programa o vizionare, ne poti contacta si aici:

Actualized in 14 October 2025.

Classificare herein

Intravital Frontal/medial

15m

Chapman

OK

Milloace transport

 Statia Arena Mail
10/25/2004

Annals 3:239

Statis Projeções

5555



Central - Banco Nacional - 576 - X

Vasile Nica
CONSULTANT POLICIES
Vasile@nican.ro

Q745 *** H 43
of 3742810: 1/10/2010

07/08 64,119,076

3.768 lei/lună

2000

128.226 lei

Pearson's correlation result

30 ani

1995

 Triton magazine
Ministarstvo obrazovanja i nauke

♥ [Salveo il tuo sito](#)

Synonymy

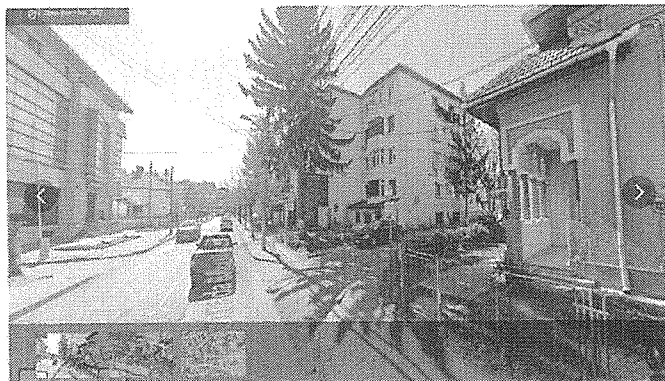
~~SECRET~~

15242

Conclusions

အရှေ့တောင်အာရှနိုင်ငံများ၏ အခြေခံအားဖြင့်

2015年12月27日



☐ Central - Banco Nacional - S.C. X

172.000 €

0000-0000-0000-0000



Sugarcane farm	576 m ²	No trees	Construibil
----------------	--------------------	----------	-------------

[illegible]

Sagafata sima	576 m ²	Yip: 1 qaran	Construibil
---------------	--------------------	--------------	-------------

Classificare termen	Intravilan	Frontotradal	27 m
---------------------	------------	--------------	------

1.8.2017	Curent, Apa, Canalizare, Gaz	RO-RODAR 199	Nu
----------	------------------------------	--------------	----

Denumirea	Vânzare	Tip vânzători	Companie
-----------	---------	---------------	----------

Agentia imobiliara PROMHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationale in suprafata de 576 mp ideal pentru constructia casei sau cladire de birouri tip P 2

Foarte aproape de centrul orasului la numai cateva minute
Disponibila de toate utilitatile, gaz, c.a., canalizare
A fost scos si certificate de urbanism
Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati!

Environ Monit Assess (2008) 142:111–120

Solicită vizionarea proprietății

အချက် ၁၁ နှစ်အတွက် ပိုမိုမီ

29 Ottobre 30 Ottobre 31 Ottobre 01 Novembre

Due to interval over

08:00-12:00	12:00-15:00	15:00-18:00	18:00-21:00
-------------	-------------	-------------	-------------


Ministerul
Educației și Cercetării
Vasile Filipa
Căminul nr. 14, P. 1, et. 1, sc. 1
Str. Ștefan cel Mare nr. 14
0745 *** **
0745060606060606

 **Turmele mele**

 **Solicită vizionare**

 **Salutarea de bun venit**

 **Clasa e Fata**

 **Spune-mi ce ai de spus**

 **Compartire**

 **Trasăm plan**

 **Alegeti-mi o poză**

 **Amplasament**



[Teren de vanzare Bacău • CLJ](#)

[Imobiliare.ro](#) / [Bacău](#) / [Terenuri](#) / [Teren de vanzare](#)

Teren de vanzare

Foto: 18 august 2021

80 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

PRIVAT

Ricardo
Pe OLX din decembrie 2022
Activ pe 13 august 2023

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe amănuniții ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bacău
Bacău

Vezi locație pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, țineți seama că drepturile consumatorilor nu sunt aplicabile.

Aveți mai multe ✓

60

FOTO PROPRIETATE EVALUATA

