HOTĂRÂREA NR. 550 DIN 19.12.2025
privind inițierea procedurii de cumpărare a imobilului P+M+7, situat în municipiul Bacău, str. Pictor Theodor Aman nr. 94C

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 19.12.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-Contractul de închiriere nr. 199783/16.11.2023, prin care serviciile publice ale Municipiului Bacău folosesc spațiile imobilului P+M+7 din str. Pictor Theodor Aman nr. 94/C, proprietate a societății CASA S.A.;

-Raportul de evaluare nr.186217/22.09.2025, elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, evaluator autorizat, prin care a fost stabilită valoarea imobilului;

-Adresa CASA S.A. cu nr. 193457/15.10.2025, prin care proprietarul își exprimă disponibilitatea pentru vânzarea imobilului și solicită formularea unei poziții finale din partea Municipiului Bacău;

-Adresa Municipiului Bacău nr.208605/24.11.2025, prin care se solicită clarificări și se confirmă interesul autorității locale pentru inițierea procedurii de cumpărare;

-Adresa CASA S.A. nr.215572/11.12.2025 cu privire la procedurile prealabile în vederea perfectării tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului P+M+7 din str. Pictor Theodor Aman, nr.94 C, însoțită de autorizația ISU nr.756.412/07.05.2001 și certificatele de performanță energetică;

-Raportul de evaluare nr.186217/22.09.2025, elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, evaluator autorizat, prin care a fost stabilită valoarea imobilului;

-Extrasele de carte funciară, transmise de către SC CASA SA., prin adresa cu nr.216192/15.12.2025;

-Referatul nr.215956/15.12.2025 al Direcției Patrimoniu -Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare Spații/Terenuri Și Alte Bunuri, prin care se propune inițierea procedurii de cumpărare a imobilului P+M+7, situat în municipiul Bacău, str. Pictor Theodor Aman nr. 94C;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată nr. 216090/15.12.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.216096/1/15.12.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Tehnice, înregistrat cu nr.216096/2/15.12.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Economice, înregistrat cu nr.216096/3 din 15.12.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr. 216096/4/15.12.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 328/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 381/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 608/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile HCL nr.165/30.04.2025, prin care a fost aprobată demararea procedurilor pentru achiziționarea imobilului, în vederea stabilirii unui „Sediu administrativ" al Primăriei Municipiului Bacău, cu exercitarea dreptului de preempțiune;

-Prevederile art.29 alin.(1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art.859, art.863 lit. a) și lit. d), art.1279, art.1650, art.1652 și art.1666, art.1668, art.1669 și ale art.1670 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil , cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art.129 alin.(1) și alin.(14) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART.1 Se aprobă Raportul de evaluare nr.127/19.09.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr.186217/22.09.2025, întocmit de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, conform Anexei nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.2 Se aprobă cumpărarea imobilului P+Mezanin+7 etaje, situat în Bacău str. Pictor Theodor Aman, nr. 94C, înscris în CF nr. 62021-C1- cu destinație birouri, sediu administrativ al U.A.T. Municipiul Bacău, la o valoare maximă de până la **5.441.000 Euro,** valoarea stabilită în Raportul de evaluare nr.127/2025, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț plătibil în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua semnarii contractului de vanzare -cumparare, în condițiile prevăzute în promisiunea de vânzare, fără a depăși valoarea de 35.420.910 lei preț cu TVA inclus, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

ART.3 Se aprobă promisiunea de vânzare-cumpărare, conform Anexei nr.2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.4 Se mandatează Primarul Municipiului Bacău să semneze la notarul public, promisiunea de vânzare - cumpărare, în formă autentică, conform Anexei nr.2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.5 Se mandatează Primarul Municipiului Bacău să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică, cu respectarea prevederilor legale și cu îndeplinirea tuturor condițiilor stabilite în promisiunea de vânzare-cumpărare.

ART.6 Hotărârea va fi adusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Bacău prin Direcţia Economică și Direcția Patrimoniu.

ART.7 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Economice, Direcției Tehnice, Direcției Patrimoniu - Serviciului Evidență Patrimoniu și catre S.C. CASA S.A.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT

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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru și 3 voturi împotrivă.

N.O.P., B.A./M.T./EX.1/DS.I-A-1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 550 DIN 19.12.2025
COMUNĂ CU PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 216091 DIN 15.12.2025

RAPORTUL DE EVALUARE
nr.127/19.09.2025

clădire birouri P+Mezanin +7 etaje

str. Pictor Aman, nr. 94C

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

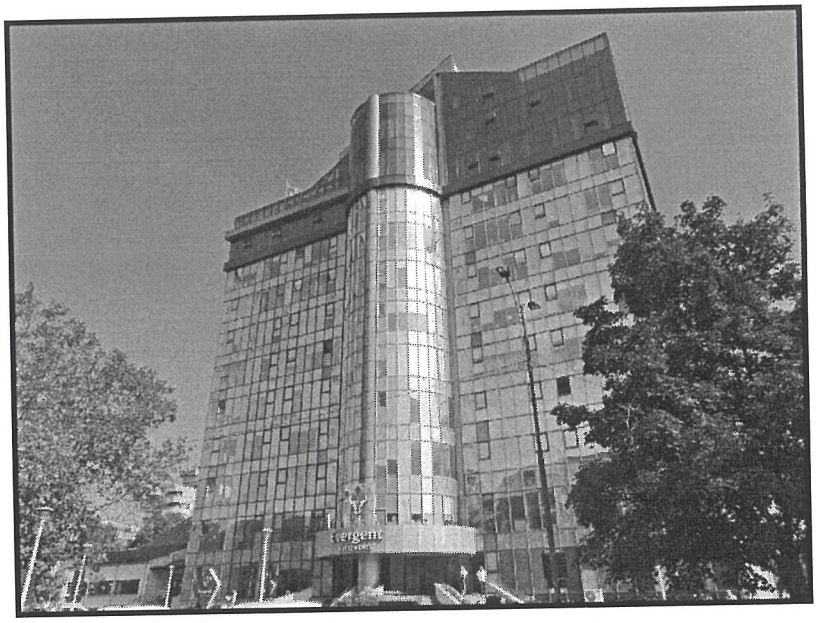
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
REGISTRATURA
Nr. 18627
din 12.09 20 25

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

ADV Nr. 127/ 19.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE BIROURI
P+MEZANIN+7ETAJE
MUNICIPIUL BACAU, STR. PICTOR AMAN, NR. 94C, JUD. BACAU
CF COLECTIV – 62021-C1

PROPRIETAR: CASA S.A.
EVERGENT INVESTMENTS S.A.
UTILIZATORI DESEMNAT I: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU
CASA S.A.

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

SEPTEMBRIE 2025

SOCIETATE COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – Cladire birouri, avand regim de inaltime P+Mezanin+7etaje situata in mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94C, jud. Bacau, in suprafata construita desfasurata de 6.962,99 mp si suprafata utila desfasurata de 5.958,00 mp, inscrisa in foaia colectiva CF 62021-C1 aflata in proprietatea societatilor CASA S.A in cota exclusiva/indiviza si EVERGENT INVESTMTS S.A. in cota indiviza, conform Contractelor de vanzare autentificate sub nr. 566/31.03.2023, nr. 768/09.04.2024 si nr. 1616/12.07.2024 si a extraselor de CF prezentate. Terenul aferent cladirii de birouri este in proprietatea Municipiului Bacau, fiind concesionat de societatile CASA S.A. si EVERGENT INVESTMENTS S.A..

Identificare
Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv documentatiile cadastrale ale bunurilor imobile, al extraselor CF prezentate, in prezenta reprezentantilor proprietarului si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.

Utilizarea desemnata a evaluarii
Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea valorii a unei parti din imobilul cladire de birouri cu regim de inaltime S+P+Mezanin+11etaje, respectiv **"Sediu administrativ P+Mezanin+7etaje"**, in vederea demararii procedurilor prealabile de achizitionare de catre Primaria Municipiului Bacau.

Dreptul de proprietate supus evaluarii
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al societatii CASA S.A., asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de utilizatorii desemnati (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil asupra cladirii si drept de concesiune asupra terenului aferent cladirii.
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 ţinându-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 referinţă 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 proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfăşurat în perioada 25.07.2025 ÷ 19.09.2025. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 10.09.2025. Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 10.09.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0733 RON.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 10.09.2025 este :

$V_{Cladire\ birouri\ –Bacau,\ str.\ Pictor\ Aman,\ nr.\ 94C,\ CF\ 62021\text{-}C1}$ = 27.603.400,00 lei,respectiv

$V_{Cladire\ birouri\ –Bacau,\ str.\ Pictor\ Aman,\ nr.\ 94C,\ CC\ 62021\text{-}C1}$ = 5.441.000,00 euro

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.
Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 10.09.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţilor
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – Cladire birouri, avand regim de inaltime P+Mezanin+7etaje situata in mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94C, jud. Bacau, in suprafata construita desfasurata de 6.962,99 mp si suprafata utila desfasurata de 5.958,00 mp, inscrisa in CF 62021-C1 aflata in proprietatea societatilor CASA S.A in cota exclusiva/indiviza si EVERGENT INVESTMENTS S.A. in cota indiviza, conform Contractelor de vanzare autentificate sub nr. 566/31.03.2023, nr. 768/09.04.2024 si nr. 1616/12.07.2024 si a extraselor Cf prezentate. Terenul aferent cladirii se afla in proprietatea Municipiului Bacau – fiind concesionat de catre societatile CASA S.A. si EVERGENT INVESTMENTS S.A.
La data evaluarii proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii este inchiriata de catre Municipiului Bacau, conform Contractului de inchiriere nr. 199783/571/16.11.2023, Directia de Asistenta Sociala a Municipiului Bacau, conform Contractului de inchiriere nr. 10420/08.05.2025 si Clubul Sportiv Municipal Bacau, conform Contractului de inchiriere nr, 30/30.05.2025.
Descrierea detaliata a proprietatii imobiliare este redata in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează **PRIMARIEI MUNICIPIULUI BACAU** în calitate de client si cumparator si societatea **CASA S.A** in calitate de proprietar si vanzator. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de utilizatorii lucrării.

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea valorii a unei parti din imobilul cladire de birouri cu regim de inaltime S+P+Mezanin+11etaje, respectiv **"Sediu administrativ P+Mezanin+7etaje"**, in vederea demararii procedurilor prealabile de achizitionare de catre Primaria Municipiului Bacau
Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vanzare cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.
Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de vanzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al societatii CASA S.A., asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de utilizatorii desemnati (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil asupra cladirii si drept de concesiune asupra terenului aferent cladirii.
Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

1.6. Data evaluarii
Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile limitative este de 10.09.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0733 RON, valabil pentru data de 10.09.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Moneda evaluarii
Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate
Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului si utilizatorilor desemnati reprezintă o estimare a **valorii echitabile** a **proprietatii imobiliare** aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025.**

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A30 valoarea echitabila este definita astfel:
"Valoarea echitabila este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti."

"Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in consideratie avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoare echitabila, valoare de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obtine sau suporta, de regula, de catre participantii de pe piata sa nu fie luat in considerare."

Metodologia de calcul a "valorii echitabile" a ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare in special: **SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii 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 10.09.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv planuri de amplasament si delimitare al imobilelor, a extraselor CF prezentate si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografii şi s-au examinat locaţia (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.
Identificarea oricaror limitari sau restricții a inspecției, documentării și/sau al analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restrictii sau limitari

In vederea elaborarii Raportului de evaluare, activitatile desfasurate au inclus urmatoarele:

- Colectarea informatiilor privind proprietatea imobiliara supusa evaluarii.
- Analiza informatiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor si concluziile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentantii societatii CASA S.A. si a Primariei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorii au pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii 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 prezentata in cadrul raportului.

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informatii certe
  - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte mentionate mai jos (documente de intrare în posesie, documentaţie cadastrală, planuri şi relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
  - suprafaţa pentru teren a fost preluata din documentatia cadastrala
  - utilizarea desemnata a evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client, dupa cum urmeaza:

- Contract de vanzare autentificat sub nr. 566/31.03.2023;
- Contract de vanzare autentificat sub nr. 768/09.04.2024;
- Contract de vanzare autentificat sub nr. 1616/12.07.2024;
- Autorizatie de construire nr. 871/23.11.1994;
- Autorizatie de construire nr. 7/26.01.1998;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 8/31.10.1999;
- Proces verbal din 06.06.2000;
- Contract de incheiere nr. 199783/571/16.11.2023;
- Contract de incheiere nr. 1135/10420/08.05.2025;
- Contract de incheiere nr. 1344/30/30.05.2025;
- Proces verbal de predare primire nr. 2354/01.11.2024';
- Proces verbal de predare primire nr. 1349/02.06.2025;
- Proces verbal de predare primire nr. 1569/01.07.2025;
- Proces verbal de predare primire nr. 1408/06.06.2025;
- Contract de concesionare nr. 19364/03.11.1994;
- Act aditional nr. 19364/1/01.01.2002;
- Act aditional nr. 2929/1/12.02.2002;
- Contract de concesionare nr. 553462/13.08.2020;
- Contract de concesionare nr. 134907/12.04.2023;
- Contract de concesionare nr. 158649/03.07.2023;
- Contract de concesionare nr. 187663/10.10.2023;
- Extras CF de informare pentru teren nr. 72286/22.08.2025;
- Extras CF pentru informare pentru cladire din 06.06.2025 pentru toate cartile funciare;
- Documentatiile cadastrale ale spatiilor aferente proprietatii imobiliare;
- Releveele fiecarui etaj;
- Adresa CASA S.A. nr. 1970/01.09.2025.

Responsabilitatea pentru aceste informaţii 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
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe

13

piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informatii ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.
Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
Datele si informatiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate si analizate de evaluator si se presupun a respecta acuratețea, considerandu-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 si ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale si/sau conditii limitative

Principalele ipoteze si conditii 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 lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părţi ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că şi celelalte părţi sunt în aceeaşi stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;

14

- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 10.09.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat in prezenta reprezentantilor proprietarului, pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv documentatiile cadastrale ale bunurilor imobile, al extraselor CF prezentate, si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.
- Conform termenilor de referina ai evaluarii si a adresei CASA S.A. nr. 1970/01.09.2025, intrucat din documentele prezentate nu se demonstreaza dreptul de concesiune pentru intreaga suprafata de teren aferenta cladirii, in favoarea CASA S.A., estimarea valorii proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii se va face plecand de la ipoteza de lucru de "teren concesionat" in suprafata de 727,00 mp, aferenta nivelelor P+Mezanin+7etaje
- Intrucat au fost constate necorelari intre documentatiile de cadastrale prezentate si realitatea de pe teren, in estimarea valorii proprietatii evaluate au fost luate in calcul suprafetele construite si desfasurate conform termenilor de referinta ai evaluarii si a adresei CASA S.A nr. 1970/01.09.2025.
- Conform informatiilor si a documentelor prezentate, o parte din etajul 4, respectiv suprafata construita de 72,59 mp se afla in proprietatea Colegiului Medicilor Bacau. In estimarea valorii proprietatii imobiliare acesta suprafata nu a fost luata in calcul.
- Intrucat la subsolul cladirii se afla montate o parte din instalatiile/echipamentele/utilajele aferente instalatiilor pentru utilitati aferente cladirii (de ex. panourile de racord ale instalatiilor electrice, coloane de apa, grupuri de pompare aferente instalatiilor de alimentare cu apa, bazin apa incendiu, etc). Conform notei de comanda si a termenilor de referinta ai evaluare in estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-a luat in calcul suprafata subsolului cladirii, considerandu-se ca ipoteza de lucru ca in eventualitatea unei tranzactii, cumparatorul are acces neingradit la instalatiile/echipamentele/utilajele de la subsolul cladirii pentru realizarea lucrarilor de mentenata necesare.
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;

- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.
Factorii ESG sunt:
Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubrizarea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

Factorii de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

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

Mentiuni cu privire la factorii ESG - Riscurile fizice:

- Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice.
- În situația în care solicitantul evaluării furnizează informații privind existența și cuantificarea gravității unor riscuri fizice aferente bunului subiect, dacă este posibil în baza informațiilor existente în piață, evaluatorul poate să analizeze și să cuantifice aceste informații în evaluare.
- Dacă evaluatorul nu poate cuantifica în valoarea estimată riscurile fizice din informațiile primite de la solicitant, trebuie să menționeze acest aspect în raportul de evaluare, raportul păstrându-și conformitatea cu standardele.
- Totuși, în cazul în care evaluatorul, chiar și în lipsa unei competențe și expertize specifice, în urma inspecției bunului consideră oportun să prezinte evidențe relevante, poate informa clientul, sub rezerva că această informare nu este o opinie calificată, dar poate atrage atenția asupra oportunității obținerii unui document emis de un specialist autorizat.

In cazul subiect nu s-au constatat evidente relevante privind riscuri fizice ale proprietatii.

Mentiuni cu privire la factorii ESG - Certificatul energetic: În situația în care solicitantul evaluării furnizează certificatul energetic[1] al bunului de evaluat, în baza informațiilor existente în piață evaluatorul poate analiza și cuantifica aceste informații în evaluare sau poate să menționeze că nu a identificat evidențe de piață care să permită cuantificarea, raportul păstrându-și conformitatea cu standardele.

Clientul/solicitantul evaluarii nu a pus la dispozitia evaluatorului un certificat energetic al bunului evaluat. In cadrul prezentei evaluari nu s-au observat diferente intre proprietatea evaluata si datele de piata utilizate cu privire la factorii ESG-Certificatul energetic si nu au fost luați în considerare.

In cadrul prezentei evaluari nu s-au observat diferente intre proprietatea evaluata si datele de piata utilizate cu privire la factorii ESG si nu au fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile si nu sunt considerate rezonabile de evaluatorul, care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare si raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.
Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

1.15. 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 demararii procedurilor prealabile de achizitionare de catre Primaria Municipiului Bacau.
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 în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care

[1] Se înțelege certificat de performanță energetică (CPE) și/sau certificat de clădire verde.

17

urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, ţinându-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 referinţă 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 proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.

Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăţilor, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de cumparator si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 166918/24.07.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Pictor Aman, nr. 94C, jud. Bacau.

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

- Contract de vanzare autentificat sub nr. 566/31.03.2023;
- Contract de vanzare autentificat sub nr. 768/09.04.2024;
- Contract de vanzare autentificat sub nr. 1616/12.07.2024;
- Autorizatie de construire nr. 871/23.11.1994;
- Autorizatie de construire nr. 7/26.01.1998;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 8/31.10.1999;
- Proces verbal din 06.06.2000;
- Contract de incheiere nr. 199783/571/16.11.2023;
- Contract de incheiere nr. 1135/10420/08.05.2025;
- Contract de incheiere nr. 1344/30/30.05.2025;
- Proces verbal de predare primire nr. 2354/01.11.2024';
- Proces verbal de predare primire nr. 1349/02.06.2025;
- Proces verbal de predare primire nr. 1569/01.07.2025;
- Proces verbal de predare primire nr. 1408/06.06.2025;
- Contract de concesionare nr. 19364/03.11.1994;
- Act aditional nr. 19364/1/01.01.2002;
- Act aditional nr. 2929/1/12.02.2002;
- Contract de concesionare nr. 553462/13.08.2020;
- Contract de concesionare nr. 134907/12.04.2023;
- Contract de concesionare nr. 158649/03.07.2023;
- Contract de concesionare nr. 187663/10.10.2023;
- Extras CF de informare pentru teren nr. 72286/22.08.2025;
- Extras CF pentru informare pentru cladire din 06.06.2025 pentru toate cartile funciare;
- Documentatiile cadastrale ale spatiilor aferente proprietatii imobiliare;
- Releveele fiecarui etaj;
- Adresa CASA S.A. nr. 1970/01.09.2025.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.
Prin menţionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora şi nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existentei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Orice neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietăţii; definirea pieţii

Proprietatea evaluată este formata din cladire de birouri cu regim de inaltime P+Mezanin+7etaje, amplasata in zona centrala a orasului, vis-a-vis de Parcul Cancicov, in vecinatatea Universitatii George Bacovia, in apropierea intersectiei strazilor 9 Mai si Marasesti. Piaţa specifică este cea a cladirilor de birouri - clasa A din Municipiului Bacau.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descrierea imobilului

Conform declaratiilor reprezentantilor CASA S.A., la data prezentului Raport de evaluarea cladirea de birouri cu regim de inaltime S+P+Mezanin+11etaje, situata in Bacau, str. Pictor Aman, nr. 94C, se afla in proprietatea mai multor societati/organizatii, respectiv CASA S.A (majoritar), Evergent Invetments S.A (partial etajele 8-10) si Colegiul medicilor (partial etajul 4).
Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de utilizatorii lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv Contracte de vanzare autentificate sub nr. 566/31.03.2023, 768/09.04.2024, 1616/12.07.2024 si a extraselor CF prezentate, majoritatea imobilului ce face obiectul evaluarii apartine societatii CASA S.A., acestea avand mentionate in Extrasele de CF pentru informare „intabulare drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 1/1". Deasemeni spatiile reprezentand casa scarii si lifturi pe fiecare etaj se afla in proprietate indiviza a societatilor EVERGENT INVESTMENTS S.A.., acestea avand mentionate in Extrasele de CF pentru informare „intabulare drept de proprietate dobandit prin construire, cota actuala 229/500" si CASA S.A., avand mentionate in extrasele CF

19

„intabulare drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 5003/10000" si „intabulare drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 417/10000".
Terenul aferent cladirii de birouri se afla in proprietatea Municipiului Bacau, conform extrasului CF nr. 72286/22.08.2025.

Nota: Conform termenilor de referina ai evaluarii si a adresei nr. 1970/01.09.2025, intrucat din documentele prezentate din documentele prezentate nu se demonstreaza dreptul de concesiune pentru intreaga suprafata de teren aferenta cladirii, in favoarea CASA S.A., estimarea valorii proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii se va face plecand de la ipoteza de lucru de "teren concesionat" in suprafata de 727,00 mp, aferenta nivelelor P+Mezanin+7etaje.
Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

La data evaluarii proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii este inchiriata de catre Municipiului Bacau, conform Contractului de inchiriere nr. 199783/571/16.11.2023, Directia de Asistenta Sociala a Municipiului Bacau, conform Contractului de inchiriere nr. 10420/08.05.2025 si Clubul Sportiv Municipal Bacau, conform Contractului de inchiriere nr, 30/30.05.2025.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.5. Informaţii despre zonă si amplasament
Proprietatea imobiliara supusa evaluării este amplasata în zona centrala a orasului, in vecinatatea Universitatii George Bacovia, vis-a-vis de Parcului Cancicov si in apropierea intersectiei strazilor 9 Mai si Marasesti. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii de birouri, spatii de prestari servicii, spatii pentru activitati sportive etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens.
În zonă se află:

- reţea de transport în comun în apropiere;
- unităţi comerciale: magazine agroalimentare si de uz casnic;
- spatii de birouri, prestari servicii, unitati de invatamant;
- parcari publice.

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante
2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana
Proprietatea evaluata este o cladire de birouri, avand regim de inaltime P+Mezanin+7etaje, amplasat in zona A a orasului Bacau, zona "Cascada", pe str. Pictor Aman, nr. 94C, jud. Bacau.
Zona are caracter rezidential, comercial si de agrement (parcuri si spatii pentru activitati sportive), fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.
Artere importante de circulatie in apropriere:

- Auto – str. Marasesti, str. 9 Mai, str. Pictor Aman;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

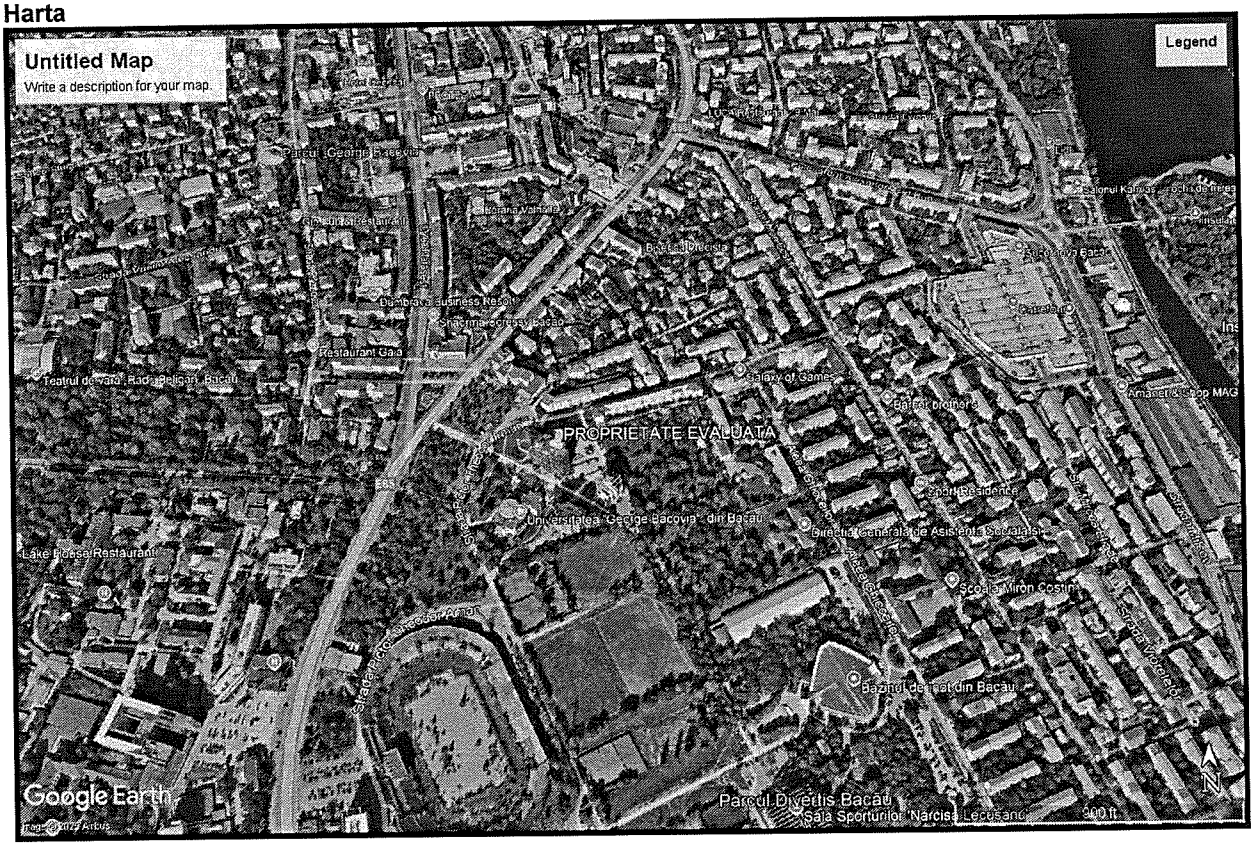
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale, unitati de invatamant etc.
Proprietatea dispune de locuri publice de parcare pentru autovehicule.
In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa si canalizare, retea urbana de gaze naturale, retea urbana de telefonie, cablu si internet.

Concluzie:

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

20

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-o cladire cu regim de inaltime P+Mezanin+7etaje, ce face parte dintr-un imobil cu regim de inaltime S+P+Mezanin+11etaje, avand functiunea de Cladire birouri.

Terenul pe care se afla amplasata cladirea, este inscris in CF 62021, avand nr. cadastral 62021 si o suprafata totala de 1.316,00 mp, fiind intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii.

Terenul aferent cladirii este in proprietatea Municipiului Bacau, fiind concesionat de societatile CASA S.A. si EVERGENT INVESTMENTS S.A.

Conform declaratiilor societatii CASA S.A. cota de teren concesionat de sub cladire aferent etajelor P+Mezanin+7 este de 72% (aproximativ 727,00 mp)

Din punct de vedere cadastral imobilul - Cladirea de birouri ce face obiectul evaluarii este impartita pe mai multe carti funciare, astfel pe fiecare etaj sunt intabulate cate 3 sau 4 carti funciare, respectiv zona de birouri este intabulata in favoare CASA S.A. in cota exclusiva, iar zona casei scarilor si a lifturilor este intabulata in favoare CASA S.A si EVERGENT INVESTMENTS S.A. in cote indivize.

Amplasamentul prezinta urmatoarele vecinatati:

- la nord : parcare auto si Cladire Directia Judeteana pentru Tineret si Sport Bacau;
- la est : parcare auto si Cladire Inspectoratul Judetean de Constructii Bacau;
- la sud : alee acces, pacare auto si Universitatea George Bacovia;
- la vest : teren luber si Cladire Directia judeteana pentru tineret si sport Bacau.

Proprietatea imobiliara analizata dispune de urmatoarele utilitati:

- racord energie electrica – reteaua orasului;
- racord alimentare cu apa – reteaua orasului;
- ravord canalizare – reteaua orasului
- gaze naturale - reteua orasului – la limita proprietatii.

21

Descriere cladire
Cladirea de birouri prezinta urmatoarele caracteristici tehnice:

- fundatii: radier din beton armat;
- structura subsol: beton armat monolit;
- structura de rezistenta cladire: cadre din beton armat;
- suprafata construita desfasurata: 6.962,99 mp;
- suprafata utila desfasurata: 5.958,00 mp
- regimul de inaltime: P+Mezanin+7etaje din S+P+Mezanin+11 etaje;
- inchiderile exterioare sunt din montanti metalici si perete tip cortina cu geam termoizolant;
- acoperisul cladirii este tip terasa din beton armat cu o zona circulabila si o zona necirculabila, hidrozilata si termoizolata si sarpanta metalica cu acoperis din panouri termoizolante tip „sandwich";
- inaltimea medie este de 3,00 m;
- tamplaria interioara si exterioara este din aluminiu cu geam termoizolant;
- pardoselile sunt din gresie pe hol, casa scarii si in gupurile sanitare, parchet melaminat in birouri si mocheta in unele birouri;
- compartimentarile interioare sunt in general din pereti usori din rigips carton, iar in zona grupurilor sanitare de la fiecare etaj din zidarie caramida;
- finisajele interioare sunt de calitate superioara: zugraveli lavabile la interior, tavane false casetate cu spoturi luminoase incluse, faianta pe contur in zona grupurilor sanitare.
- utilitati: energie electrica, instalatii de alimentare cu apa si canalizare, incalzirea se face cu unitati de ventilatie si climatizare electrice tip HVAC amplasate in exteriorul cladirii, pe partea din nord;
- proprietatea imobiliara este prevazut cu sisteme independente pentru utilitati, astfel cladirea ce face obiectul evaluarii este prevazut cu sisteme proprii si independente de alimentare cu energie electrica, apa si climatizare care deserveste doar partea de imobil ce face obiectul evaluarii;
- cladirea dispune de un sistem de stingere a incendiilor formata dintr-o rezerva de apa amplasata la subsolul cladirii si o retea de hidranti interiori amplasati la fiecare etal al cladirii;
- cladirea este prevazuta cu 3 accensoare pentru persoane, doua amplasate in zona centrala si unul in partea de nord al cladirii.

Starea generala a cladirii este buna atat din punct de vedere al structurii de rezistenta cat si din punct de vedere al finisajelor si instalatiilor pentru utilitati, fiind realizata relativ recent (PIF 1999), iar pe perioada utilizarii au fost realizate periodic lucrari de intretinere ale cladirii.

Nota: La subsolul cladirii se afla montate o parte din instalatiile/echipamentele aferente instalatiilor pentru utilitati aferente cladirii (de ex. panourile de racord ale instalatiilor electrice, coloane de apa, grupuri de pompare aferente instalatiilor de alimentare cu apa, bazin apa incendiu, etc). Conform notei de comanda si a termenilor de referinta ai evaluare in estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-a luat in calcul suprafata subsolului cladirii, considerandu-se ca ipoteza de lucru ca in eventualitatea unei tranzactii, cumparatorul are acces neingradit la instalatiile/echipamentele/utilajele de la subsolul cladirii pentru realizarea lucrarilor de mentenata necesare.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

"Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.
În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.
Analiza pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu şi constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi. O construcţie existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcţie de criteriile fezabilităţii financiare şi productivităţii maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piaţă pentru existenţa acelei utilizări. Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa sa.

22

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. În Cluj-Napoca, de exemplu, prețul mediu pe metru pătrat a depășit pragul de 3.000 de euro, marcând o creștere notabilă față de anii precedenți. Această ascensiune este atribuită cererii ridicate și ofertei limitate de locuințe în zonele urbane dezvoltate. În București, prețurile au înregistrat, de asemenea, o creștere. Ele au ajuns la o medie de aproximativ 2.500 de euro pe metru pătrat, reflectând interesul constant al cumpărătorilor pentru Capitală.
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.
Oferta pe piața imobiliară din România în 2025 este caracterizată de o discrepanță între cererea ridicată și disponibilitatea limitată a proprietăților. Discrepanță este întâlnită în special în zonele urbane aglomerate. Această situație este rezultatul unui ritm mai lent al dezvoltărilor imobiliare. Ea este influențată și de factori precum creșterea costurilor de construcție și reglementările urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu provocări în a satisface cererea în creștere, ceea ce contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.
Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea prețurilor materialelor de construcție, cauzată de instabilitatea piețelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.
Politicile fiscale adoptate de guvern în 2025, au de asemenea, un impact major asupra pieței imobiliare. Modificările în sistemul de impozitare a proprietăților și eventualele facilități acordate pentru achiziția de locuințe influențează deciziile cumpărătorilor. De exemplu, programele de sprijin pentru tinerii cumpărători pot stimula cererea, în timp ce majorările taxelor pe tranzacții pot descuraja investițiile. În acest context, stabilitatea legislativă este esențială pentru a menține încrederea pe piața imobiliară.
Un alt factor semnificativ este accesibilitatea creditării. În 2025, băncile au devenit mai prudente în acordarea împrumuturilor. În plus, creșterea ratelor dobânzilor face ca achiziția unei locuințe să fie mai dificilă pentru anumite categorii de cumpărători. Cu toate acestea, băncile vin și cu soluții alternative, cum ar fi creditele verzi, destinate locuințelor eficiente energetic. Aceste produse financiare beneficiază de dobânzi mai mici, încurajând astfel dezvoltatorii să investească în proiecte sustenabile. Sustenabilitatea este o altă tendință majoră care influențează sectorul imobiliar. Clădirile certificate ecologic și locuințele cu eficiență energetică ridicată sunt tot mai căutate. Popularitatea lor nu se datorează doar costurilor reduse pe termen lung, ci și datorită legislației europene care încurajează astfel de dezvoltări. În orașele mari, dezvoltatorii integrează soluții precum panouri solare, sisteme de reciclare a apei și materiale de construcție eco-friendly, pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul asupra mediului.(Sursa:www.evz.ro)

Referitor la piata spatiilor de birouri, in prima jumătate a anului 2025, platforma VICTA, raportează 922 de proiecte de clădiri de birouri în România, cu o valoare totală *pe șantier* de aproximativ 55,18 miliarde RON și suprafața cumulată de 8 milioane mp.
Dintre acestea, Bucureștiul concentrează cele mai multe proiecte (122), urmat de județele Iași (76), Brașov (75), Ilfov (74), Cluj (72) și Bihor (71). Structura proiectelor pe etape arată că majoritatea sunt încă în faze de autorizare sau construcție: 533 de proiecte în autorizare, 161 în execuție, 32 în amenajare și 83 finalizate (restul fiind în intenție/proiectare).
Tipuri de finanțare: 873 proiecte private, 33 publice și 16 public-private.
Tip construcție: majoritatea (849) sunt construcții noi, plus 32 renovări, 6 modernizări, 34 extinderi și 1 reparație.
Situația din piață
Bucureștiul rămâne principalul motor: aici a avut loc cea mai intensă activitate de leasing în H1 2024 (168.000 mp, doar 11% sub nivelul H1 2023), iar rata de neocupare a scăzut la 14,2% (apoi sub 13% până la final de 2024).
Clădirile premium *Class A* din zone centrale (Piața Victoriei, Floreasca etc.) au înregistrat scăderi de vacanță la 5% sau mai puțin, impulsionate de revenirea angajaților la birou. În alte centre regionale (Cluj, Timișoara, Iași) cererea corporativă rămâne robustă, în timp ce proiectele noi sunt rare.
În 2024 în țară s-au mai predat proiecte (de ex. U Center 2 de 35.000 mp în București), însă ritmul de construcție a scăzut continuu din cauza costurilor de construcție ridicate și a birocrației (PUZ-uri blocate).
În linii mari, numărul de proiecte și volumul investițiilor nu au crescut semnificativ față de anul precedent, dar mixul s-a modificat. Birourile au atras din nou capital extern: investitorii din Marea Britanie, România și

Ungaria au realizat împreună aproape 80% din tranzacții în H1 2025. Volumul total investit în birouri (≈€126 mil.) este de aproape șase ori mai mare decât în H1 2024, când sectorul era marginal.

Reconversii și sustenabilitate
La nivel global, trendul conversiilor de spații office neutilizate în rezidențial sau mix este în creștere, pe fondul deficitului de locuințe și al excedentului de birouri în anumite piețe.
Deși în România astfel de proiecte au fost puține, principalii analiști notează că scăderea cererii și creșterea costurilor ar putea accelera viitoare conversii, în perioadele de surplus de spațiu.
Investitorii mari urmăresc oportunități brown-to-green (birou → rezidențial) în marile orașe europene; de exemplu, CBRE anticipează că până în 2025 proiectele de conversie vor depăși construcțiile noi în multe piețe.
În România, tendința de certificare a clădirilor de birouri este pe un trend ascendent, aproape 80% dintre clădirile certificate fiind de birouri. Pe termen mediu, investițiile în modernizări pentru eficiență energetică și dotări verzi vor adăuga valoare activelor de birouri și vor fi un factor tot mai important în deciziile de închiriere și investiție.
În concluzie, H1 2025 confirmă că piața birourilor din România rămâne în zona de *plateau*, cu puncte de creștere în cerere și eficiență, dar cu obstacole în alimentarea ofertei noi. Investitorii trebuie să urmărească atent evoluția legislației urbane (PUZ-uri), indicatorii macroeconomici locali și mixul de utilizare a spațiilor (hibrid vs. fix) pentru a-și calibra deciziile. Între timp, premium-ul pentru locații centrale și clădiri „verzi" este deja vizibil, și va conta tot mai mult în anii următori.
Sursa: Date VICTA (H1 2025), rapoarte Cushman & Wakefield şi Colliers România.

În București, companiile au închiriat 51.300 metri pătrați în primele trei luni, reprezentând o scădere de 44% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, dar estimările noastre arată o accelerare a cererii în a doua jumătate a anului, când o serie de tranzacții majore urmează a fi semnate. Cererea nouă (excluzând renegocierile contractelor existente) a avut o cotă de 64% în volumul tranzacționat în T1, reprezentând cea mai mare pondere din T1 2022, indicând un interes în creștere din partea companiilor pentru spațiu suplimentar.
Rata de neocupare din București și-a continuat trendul descendent, ajungând la 13,6% (cel mai scăzut nivel din T2 2021), tendință care se va manifesta și în perioada următoare având în vedere că nicio clădire de birouri de de dimensiuni mari sau medii nu va fi finalizată în 2025 în București Chiriile prime București au rămas stabile în T1, între €20.00 - 21.00/mp/lună în CBD, în timp ce în zonele centrale și semicentrale acestea au variat între €15.00 - 18.00/mp/lună, iar valori de €9.00 - 13.50/mp/lună au fost înregistrate în cele periferice. O creștere limitată a chiriilor este așteptată până la sfârșitul anului, în special în subpiețele unde ratele de neocupare sunt foarte scăzute, respectiv CBD sau Centru. Totuși, în București se remarcă o revenire a cererii, în special pentru spații noi, ceea ce a dus la cea mai mare pondere a cererii nete - relocări, extinderi și intrări noi pe piață - din ultimii trei ani. Ne așteptăm ca activitatea de tranzacționare să se intensifice în a doua parte a anului, pe măsură ce firmele își reiau planurile de extindere sau relocare. În plus, lipsa livrărilor importante în 2025 va contribui la scăderea ratei de neocupare și, în anumite zone, la o creștere a chiriilor", a spus Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield.
Sursa:www.profit.ro

La nivel regional, in primele trei luni din 2025, în Timișoara, companiile au închiriat 63% dintre toate spațiile de birouri tranzacționate în afara Capitalei, un volum mai mare decât întreg anul trecut în acest oraș, potrivit unui raport al Fortim Trusted Advisors, membră în Alianța BNP Paribas Real Estate. Pe locul doi se află centrul universitar Cluj-Napoca, cu 25% și pe locul trei orașul Iași, cu 12%.
Ca tendințe, se remarcă o scădere a spațiului mediu închiriat la 988 mp, în primul trimestru din 2025, de la 1.767 mp în primul trimestru din 2024 și o reducere a volumului de spații moderne de birouri închiriate în afara Capitalei, cu 27%.
La Timișoara, se mută în spații noi în acest an, companii precum ACI Worldwide și Regus. În total, s-au închiriat 8.807 mp, în primele trei luni, în condițiile în care in tot anul 2024, s-au închiriat 8.038 mp.
Printre clădirile de birouri din Timișoara alese de companii în 2025 se numără VOX Technology Park și United Business Center.
Pe de altă parte, în Cluj-Napoca, în primele trei luni s-au realizat șase tranzacții, cu o suprafață totală de 3.417 mp, conform raportului. Printre companiile care se vor muta în birouri noi în acest oraș se numără Beanverse și Strabag.
Anul trecut, Cluj-Napoca a fost pe primul loc în topul cererii de spații de birouri, din primul și până în ultimul trimestru.

La Iași, centrul regional de pe locul trei, s-au mutat în spații noi companiile Ipsos și Publicis.
"Centrele regionale se pot dezvolta într-un ritm mai rapid decât Bucureștiul, în următorii doi-trei ani, existând mai multe proiecte comerciale cu autorizații de construire. De exemplu, în Cluj-Napoca au fost anunțate cele mai multe clădiri viitoare de birouri, care ar putea totaliza peste 200.000 mp, iar în Timișoara aproximativ 30.000 mp. Rămâne însă de văzut în ce ritm va evolua cererea de birouri, un factor foarte important pentru companii fiind sistemul de taxe și impozite, ce se decide în perioada următoare, la nivel politic"
Sursa: https://economedia.ro/.

3.2. Oferta competitivă
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:
- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie; predomină construcțiile vechi;
- există teren liber, prețul acestuia fiind mare astfel că există posibilități limitate de construire a noi „unități", neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate;
- există tendința de conversie spre alte utilizări.

Referindu-ne strict la proprietatea imobiliara in cauza, evaluatorul a studiat oferta de vanzare si inchirere pentru spatii de birouri la nivelul municipiului Bacau.
Astfel, au fost identificate urmatoarele oferte :

- **A. Oferte de vanzare cladiri cu destinatia spatii comerciale si birouri la nivelul mun. Bacau, zona median-centrala, centrala si ultracentrala :**

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata utila totala (mp)	Pret oferta vanzare (euro)-fara TVA	Pret oferta vanzare ajustata (euro/mp) fara TVA	Sursa
1	Mun.Bacau, str. Stefan cel Mare, nr.15bis	median-centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime- P+2, an constructie-2010, suprafata teren-325,00mp, suprafata utila-638,00 mp, 4 grupuri sanitare, centrala proprie+ventiloconvectoare , toate utilitatile, finisaje superioare.	638.00	1,499,000.00	2,114.58	imobiliare.ro
2	Mun.Bacau, str Razboieni	ultracentrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime S+P+4, an constructie-2015, suprafata utila totala-1762,00 mp, grupuri sanitare, centrala proprie , lift, toate utilitatile, finisaje superioare.	1,762.00	1,999,000.00	1,021.06	imobiliare.ro
3	Mun.Bacau, str. Stefan cel Mare, nr.32B	median-centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime P+2E+Terasa, an constructie-2021, suprafata utila totala-1992,00 mp,teren liber perimetral- 294mp, grupuri sanitare, centrala proprie , lift, toate utilitatile, finisaje superioare, constructie recenta.	1,992.00	3,665,000.00	1,655.87	storia.ro
4	Mun.Bacau, str. Nicolae Balcescu(fostul magazin Luceafarul)	ultracentrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime S+P+1+4E, suprafata utila totala-6000,00 mp,teren liber perimetral- 3200mp, grupuri sanitare, centrala proprie , lift, aer conditionat. toate utilitatile.	6,000.00	6,600,000.00	990.00	olx.ro

25

5	Mun.Bacau, intersectie str. Vulturului cu str.Mioritei	mediana	Spatii birouri situate la etajele 5 si 6 amplasate intr-o Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime P+6E, an constructie-1990, suprafata utila la vanzare-400,43 mp, grupuri sanitare, centrala proprie , lift, aer conditionat. toate utilitatile.	400.43	699,000.00	1,571.06	storia.ro
6	Mun.Bacau, intersectia str. Vadu Bistritei cu str. Nicu Enea	centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, suprafata utila totala-1200,00 mp, grupuri sanitare, centrala proprie , parcare subterana-400mp, toate utilitatile, finisaje superioare.	1,200.00	1,400,000.00	1,050.00	olx.ro

Analiza vanzarilor	
Pret minim ofertat ajustat (euro/mp)	**990.00**
Pret maxim ofertat ajustat (euro/mp)	**2,114.58**
Mediana (euro/mp)	**1,310.53**
Pret mediu ajustat (euro/mp)	**1,400.43**

La data evaluarii, din ofertele de vanzare identificate pe piata pentru spatii cu destinatia birouri si/sau activitati comerciale, la nivelul mun.Bacau, constatam ca pretul de vanzare dupa ajustarea acestuia cu marja de negociere (10%), variaza in intervalul 990,00 - 1.400,00 euro/mp suprafata utila. Desigur, diferenta de valoare, depinde de zona in care se afla localizat spatiul respectiv, suprafata utila pusa la dispozitie, finisajele si utilitatile disponibile, accesul la proprietate, etc. Toate aceste caracteristici ale amplasamentelor mentionate anterior, pot influenta semnificativ valoarea proprietatii. Mediana si media pretului ofertat, dupa ajustare, se situeaza in intervalul 1.300,00 – 1.400,00 euro/mp suprafata utila.

- **B. Oferte de inchiriere spatii birouri din mun.Bacau, zona median-centrala, centrala si ultracentrala:**

Nr.crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata utila inchiriabila (mp	Pret oferta inchiriere (euro), fara TVA	Pret oferta inchiriere ajustata fara TVA (euro/mp supraf.utila)	Sursa
1	Mun.Bacau, str. I.L.Caragiale(in apropierea Autogarii)	median-centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime- P+2+M, an constructie-2008, suprafata teren-1.500mp, suprafata utila-2.000 mp, suprafata constr. desf.-2.400mp, locuri de parcare-50, toate utilitatile, finisaje medii	2,000.00	16,800.00	7.56	publi24.ro
2	Mun.Bacau, str.Mihai Eminescu, nr.1(vis a vis de RMB)	centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime- P+2, suprafata teren-900mp, suprafata utila-900 mp, toate utilitatile, finisaje superioare.	900.00	13,500.00	13.50	imobiliare.ro
3	Mun.Bacau, str.Mioritei	median-centrala	Spatiu de birouri, activitati comerciale,parter, suprafata utila-250mp, toate utilitatile, finisaje superioare.	250.00	2,500.00	9.00	imobiliare.ro
4	Mun.Bacau, str.Pictor Theodor Aman(in apropierea Stadionului)	centrala	Spatiu de birouri,clasa A, situat la etajul 1, intr-o cladire cu regim de inaltime S+P+2E, an constructie-2015, suprafata utila-303mp, toate utilitatile, finisaje superioare.	303.00	3,599.00	10.69	imobiliare.ro
5	Mun.Bacau, str.Revolutiei, nr.1(fosta cladire Bankpost)	ultracentrala	Spatiu de birouri,situat la etajul 5, intr-o cladire cu regim de inaltime S+P+6E, an constructie-1990, suprafata utila-267mp, toate utilitatile, finisaje superioare, 2 grupuri sanitare.	267.00	3,200.00	10.79	imobiliare.ro
6	Mun.Bacau, str.Pictor Theodor Aman(in apropierea Stadionului)	centrala	Spatiu de birouri,clasa A, situat la etajele 4 si 5, intr-o cladire cu regim de inaltime S+D+P+5E, an constructie-2020, suprafata utila-1.600mp, toate utilitatile, finisaje superioare, 30 locuri	1,600.00	16,000.00	9.00	remax.ro

			parcare la subsol, monitorizare video.				
7	Mun.Bacau, zona Piata Centrala	ultracentrala	Spatiu de birouri,situat la etajul 1, intr-o cladire cu regim de inaltime P+1E, an constructie-2000, suprafata utila-400mp, toate utilitatile, finisaje superioare, locuri parcare.	400.00	4,000.00	9.00	iximo.ro
8	Mun.Bacau, str.Revolutiei, nr.1(fosta cladire Bankpost)	ultracentrala	Spatiu de birouri,situat la parter-244mp, etajul 1-211mp, intr-o cladire cu regim de inaltime S+P+6E, an constructie-1990, suprafata totala utila-455mp, toate utilitatile, finisaje superioare, 2 grupuri sanitare	455.00	5,460.00	10.80	storia.ro
9	Mun.Bacau, str.Stefan cel Mare, nr.32B(in apropiere Arena Mall)	median-centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime- P+2E,an constructie -2021,autorizat ISU-2022, teren-800mp, suprafata utila totala-495mp,toate utilitatile, finisaje superioare	495.00	5,445.00	9.90	storia.ro
10	Mun.Bacau, str.9 Mai, nr.33(spatiu fosta banca Transilvania)	centrala	Cladire cu destinatia de spatii comerciale si birouri, regim de inaltime S+ P, suprafata utila subsol-345mp, suprafata utila parter-365mp, suprafata totala utila -710mp, toate utilitatile, finisaje superioare	710.00	7,990.00	10.13	olx.ro

Analiza chiriilor	
Pret minim ofertat ajustat (euro/mp)	**7.56**
Pret maxim ofertat ajustat (euro/mp)	**13.50**
Mediana (euro/mp)	**10.01**
Pret mediu ajustat (euro/mp)	**10.04**

Analizand tabelul anterior, se poate constata ca preturile de inchiriere pentru spatiile de birouri din mun. Bacau, variaza in intervalul 7,50 – 13,00 euro/mp suprafata utila, pretul variind in functie de anul constructiei cladirii in care se afla spatiul propus pentru inchiriere, facilitatile oferite, respectiv, locuri de parcare, acces la proprietate, grupuri sanitare, suprafata spatiului inchiriat , utilitati disponibile, finisaje etc.
Mentionam ca din analiza datelor identificate pe piata de evaluator la data evaluarii, majoritatea ofertelor de inchiriere se situeaza in intervalul 9,00-10,50 euro/mp suprafata utila, exceptand minima si maxima.
Drep urmare, mediana si media pretului de ofertare,este de aprox.10,00 euro/mp suprafata utila inchiriabila.

3.3. Analiza cererii

In domeniul proprietatilor imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care se doreste sa fie cumparata sau inchiriata, la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta intentia pentru achizitionarea sau inchirierea de spatii de natura celor supuse evaluarii. Astfel, cererea este influentata foarte mult de atractivitatea subiectului prin prisma amplasamentului, a potentialului de dezvoltare a zonei, al formei terenului, al accesului, etc.

Din punctul de vedere al participantilor la piata, se disting:

- **dezvoltatorii imobiliari** care, pe fondul necesarului de stoc cladiri de birouri, identifica locatii prielnice si investesc intr-o dezvoltare de acest tip; acest demers implica si alti actori de pe piata, in primul rand furnizorii de capital;
- **persoane juridice,** care doresc sa-si desfasoare activitatea intr-un imobil care dispune de facilitati specifice acestui tip de constructie: spatii largi, luminoase, elemente de confort: ventilare, climatizare, etc., precum si acces facil spre orice zona a orasului (proximitatea statiilor de transport in comun, apropierea centrului orasului); nivelul veniturilor trebuie sa fie mediu, astfel incat sa poata acoperi atat chiria de baza cat si serviciile conexe: paza, intretinere, curatenie, etc.

27

Raportat la nivelul mun. Bacau, cererea pentru proprietati imobiliare cu destinatie comercial-birouri este la un nivel minim spre mediu, cele mai solicitate zone sunt cele centrale, spatiile aflate in apropierea arterelor principale ale municipiului Bacau, cu acces facil, spatii de parcare amenajate si alte facilitate incluse. Cele mai active companii de pe piata locala, sunt cele ce activeaza in servicii, domeniul financiar- bancar, sau in comunicatii.
In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul de piata definit, analiza cererii, are la baza cererea manifestata de agenti, in special persoane juridice, cu venituri mari, dornice sa inchirieze spatii de birouri intr-o cladire pozitionata intr-o zona centrala a orasului, cu grad de confort ridicat; din acest punct de vedere, proprietatea este atractiva pentru o investitie pe termen lung.

3.4. Echilibrul pietei

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla intr-un dezechilibru.
Piața este aproape de echilibru, dar problemele care afecteaza echilibrul pieței sunt condițiile de finantare și rata dobanzii (foarte ridicata în conditiile actuale de inflatie).
Ținand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piață a cumparatorului.
În momentul evaluării cât și pe termen scurt, evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect, astfel:

- Piața activă: Nu - este caracterizată de o cerere redusa.
- Piață 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).
- Piață a vânzătorului: Nu - o piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Ținând cont de informațiile existente, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piaţă. Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă şi profitabilă.
"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".
Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.
Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

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

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industriala	nu	nu	nu	nu
Comerciala-Birouri	da	da	da	da
Rezidentiala	nu	nu	nu	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pentru a obtine valoare definita de tipul valorii adecvat (valoarea echitabila in cazul de fata), se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare, dintre cele trei descrise si definite in SEV 103 (IVS 103) Abordari in evaluare. Aceste trei abordari sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei, astfel:

- Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu alte comparabile (identice sau similare), ale caror preturi se cunosc; daca nu exista tranzactii recente sau acestea sunt putine si/sau informatiile despre ele sunt putin credibile, pot fi luate in considerare si preturile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vanzare, daca acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substitutiei (un cumparator rational nu va plati pentru un activ mai mult decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire), prin urmare pretul pe care cumparatorul l-ar plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent construirii unui activ echivalent.

Daca exista suficiente date de intrare reale sau observabile in piata, specifice unei metode, care sa conduca la o concluzie credibila, se poate aplica doar metoda respectiva; in caz contrar (date insuficiente si/sau sumare, cu credibilitate redusa), se recomanda in mod special utilizarea a cel putin doua abordari sau metode.

Astfel, pentru misiunea de evaluare prezenta, va fi aplicata doar o singura abordare, bazata pe date de intrare suficiente cu cu o buna credibilitate (este vorba despre abordarea prin vebit); abordarile care nu s-au aplicat sunt: abordarea prin piata, deoarece nu au putut fi cuantifcate in mod credibil ajustarile necesare. De asemenea, nu s-a aplicat nici abordarea prin cost deoarece prin aplicarea acestei abordari ar rezulta valoarea intregii cladiri care are un regim de inaltime S+P+Mezanin+11etaje, iar subiectul evaluarii reprezinta doar o parte din acest imobil, respectiv P+Mezanin+7etaje.

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarea abordare pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare din patrimoniul societatii CASA S.A., respectiv:

- abordarea prin venit:
  - metoda capitalizarii veniturilor;

4.3.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

<u>Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor</u>

Abordarea pe bază de venit calculează venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şl cheltuielile aferente exploatarii, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare.

Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.
În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcţie de caracteristicile sale constructive şi de localizare, constituie un potenţial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.
Capitalizarea directă a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranşe periodice anticipate de venit net, în valoarea lor prezentă. Această metoda este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat într-un indicator de valoare a proprietăţii.
Transformarea se face prin divizarea câştigului estimat printr-o rată de capitalizare.
Metoda capitalizării directe presupune:

- *determinarea venitului brut potenţial (VBP).* VBP este venitul anticipat din toate formele de explotare a proprietăţii imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- *determinarea venitului brut efectiv (VBE).* VBE este venitul anticipat din toate formele de explotare a proprietăţii imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- *calculul venitului net din exploatare (VNE)* care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietarului/investitorului aşa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt trei categorii de cheltuieli:

- *cheltuieli fixe* care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire şi teren, cheltuielile pentru asigurarare şi paza, etc;
- *cheltuieli variabile* cum ar fi: utilităţi, salarii, administraţie, reparaţii şi întreţinere, dacă în contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriaşi;
- *rezerve pentru reparaţii capitale.*

- *estimarea ratei de capitalizare (c);*
- *aplicarea formulei de capitalizare directă si determinarea veniturilor capitalizate (Ven $_{capitalizate}$):*

Ven $_{capitalizate}$ = VNE / c

Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:

A. Cladire birouri cu regim de inaltime P+Mezanin+7etaje
   - suprafata construita desfasurata: 6.9633,00 mp;
   - suprafata utila desfasurata (inchiriabila): 5.958,00 mp;
   - tariful chiriei brute lunare: 8,65 €/mp (a fost utilizata chiria contractuala de la data evaluarii, conform analizei de piata acesta se situaza in intervalului chiriilor practicate pe piata);
   - gradul de ocupare : 90%;
   - s-au luat in calcul costurile necesare pentru intretinerea spatiului si a dotarilor, cuprinse intre 1%÷2% din venitul brut efectiv;
   - chiriasii isi platesc direct utilitatile (electricitate, incalzire, etc);
   - rata de capitalizare : 9,00%

Grila de calcul este prezentatata în Anexa 1.

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE
Intrucat la nivelul Municipiului Bacau, piata imobiliara de tipul Cladirilor de birouri - clasa A este slab dezvoltata, fac ca proprietatea imobiliara evaluata sa prezinte o caracteristica de unicitate la nivelul Bacaului, atat din punct de vedere al tipului de cladire cat si din punct de vedere al suprafetelor construite desfasurate. Analizand piata imobiliara specifica a Municipiului Bacau, constatam ca informatiile de piata existente sunt insuficiente sau neadecvate pentru a putea calcula o rata de capitalizare adecvata.

Pentru determina o rata de capitalizare adecvata, au fost examinate informatiile din Revista "Valoarea" editata de ANEVAR, nr. 47/Iunie 2025. Au fost extrase, urmatoarele date de piata privind oferta de inchiriere pentru spatii de birouri, de la cele mai importante companii de consultanta imobiliara, care activeaza in Romania in momentul de fata. Mentionam ca aceste, date fac referire la orasele secundare din Romania, printre care se numara si mun. Bacau.

30

						Grade de neocupare	Grad de neocupare	Rata de capitalizare	Rata de capitalizare
Nr. crt	Compania de consultanta imobiliara	Segment de piata	Pret oferta inchiriere (euro/mp)	Grad de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)	Minim	Maxim	Minim	Maxim
1	CBRE ROMANIA	Spatiu de birouri, clasa A, oras secundar	7,00-13,00	11,00%-15,00%	9,25%-9,75%	11%	15%	9.25%	9.75%
2	COLLIERS INTERNATIONAL	Spatiu de birouri, clasa A, oras secundar	7,00-12,00	10,00% - 15,00%	9,25%-9,75%	10%	15%	9.25%	9.75%
3	DARIAN DRS	Spatiu de birouri, clasa A, oras secundar	7,00-15,00	10,00%-15,00%	8,50%-10,00%	10%	15%	8.50%	10.00%
4	CUSHMAN&WAKEFIELD ECHINOX	Spatiu de birouri, clasa A, oras secundar	9,00-13,00	-	9,00%-10,00%			9.00%	10.00%
5	Io PARTNERS-JLL PREFFERED PARTNERS	Spatiu de birouri, clasa A, oras secundar	10,00-13,00	-	9,00%-10,50%			9.00%	10.50%
6	KNIGHT FRANK	Spatiu de birouri, clasa A, oras secundar	9,00-13,00	-	9,00%-10,00%			9.00%	10.00%

Media ratei de capitalizare minime	10%		9%	
Mediana minima			9%	
Media ratei de capitalizare maxime		15%		10%
Mediana maxima				10%
Opinia majoritara (peste 50%)	10%	15%	9%	10%

Analiza comparativă a celor șase surse independente de piață evidențiază un **interval agregat al ratelor de capitalizare cuprins între 8,50 % și 10,50 %**.

Examinarea atentă a **limitelor inferioare** arată că:

- **Cinci din cele șase rapoarte** indică un minim de cel puțin **9,00 %**, plasându-se între **9,00 % și 9,25 %**.
- **Trei dintre cele șase rapoarte (50 %)** indică **exact 9,00 %** ca limită inferioară, ceea ce subliniază și mai clar consensul pieței în jurul acestui nivel.
- **Media aritmetică** a acestor valori minime este de **9,0 %**, iar **mediana** este de asemenea **9,0 %**, ceea ce confirmă că **9 % reprezintă punctul central al distribuției**.
- Singura valoare sub acest prag – **8,50 %** – provine de la o singură companie, fiind astfel un **outlier statistic (valoare atipică)** care nu reflectă consensul pieței.
- Acest nivel reflectă randamentele cerute de investitori pentru proprietăți cu un grad de neocupare mai scăzut (aproximativ 10 %) sau cu un risc operațional mai mic.

Examinarea atentă a **limitelor superioare** arată că:

- **Cinci din cele șase rapoarte** indică un maxim de cel mult **10,00 %**, plasându-se între **9,75 % și 10,00 %**.
- **Trei dintre cele șase rapoarte (50 %)** indică **exact 10,00 %** ca limită superioară, ceea ce subliniază și mai clar consensul pieței în jurul acestui nivel.
- **Media aritmetică** a acestor valori maxime este de **10,0 %**, iar **mediana** se situează de asemenea în jurul a **10,0 %**, ceea ce confirmă că **10 % este punctul central al distribuției superioare**.

- Singura valoare peste acest prag – **10,50 %** – provine de la o singură companie, fiind astfel un **outlier statistic (valoare atipică)** care nu reflectă consensul pieței.
- Acest nivel reflectă randamentele cerute de investitori pentru proprietăți cu un grad de neocupare mai ridicat (aproximativ 15 %) sau cu un risc operațional mai mare.

Pentru proprietatea analizată s-a considerat un **grad de neocupare stabilizat de 10 %**, aflat la limita inferioară a intervalelor de piață raportate de consultanți (10–15%). Acest nivel semnalează un risc operațional mai redus decât media pieței.
Prin urmare, este logică și bine fundamentată alegerea unei **rate de capitalizare din partea inferioară a intervalului de piață**, acolo unde converg cele mai multe surse. În acest context, **rata de 9,0 %** reflectă atât consensul pieței pentru limitele inferioare, cât și caracteristicile specifice de ocupare ale proprietății evaluate, oferind astfel cea mai potrivită valoare pentru determinarea prețului de piață.

32

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea si calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate 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 venit 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 venit este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 10..09.2025, este de:

$V_{Cladire\ birouri\ –Bacau,\ str.\ Pictor\ Aman,\ nr.\ 94C,\ CF\ 62021\text{-}C1}$ = 27.603.400,00 lei,respectiv
$V_{Cladire\ birouri\ –Bacau,\ str.\ Pictor\ Aman,\ nr.\ 94C,\ CC\ 62021\text{-}C1}$ = 5.441.000,00 euro

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 10.09.2025, 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 - Evalutor 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.

Anexa nr. 1

ABORDAREA PE BAZA CAPITALIZARII VENITURILOR

DENUMIRE ACTIVE	U.M.	Proprietate imobiliara - Cladire birouri P+Mezanin+7etaje
Localizare		**Mun. Bacau, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 C, jud.Bacau**
VENITURI		
tarif chirie lunara birouri	euro / mp	8.65
suprafata utila inchiriata	mp	5,958.00
curs de schimb	euro / lei	5.0733
venituri din chirii	lei	3,137,959.44
Venit brut potential	**lei**	**3,137,959.44**
Grad de ocupare	**%**	**90.00%**
Venit brut efectiv	**lei**	**2,824,163.50**
CHELTUIELI		
impozit pe constructii	lei	178,859.00
asigurare	lei	16,163.00
redeventa teren concesionat	lei	31,846.00
Total cheltuieli fixe	lei	**226,868.00**
reparatii - intretinere	lei	56,490.00
diverse	lei	28,250.00
Total cheltuieli variabile	lei	**84,740.00**
inlocuire dotari	lei	28,250.00
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	**28,250.00**
Total cheltuieli de exploatare	lei	**339,858.00**
VENIT NET EXPLOATARE	lei	**2,484,305.50**
Rata capitalizare	***%***	***9.00%***
VENITURI CAPITALIZATE	lei	**27,603,394.40**
VALOARE PROPRIETATE_rotunjit	**lei**	**27,603,400.00**
VALOARE PROPRIETATE_rotunjit	**euro**	**5,441,000.00**

34

Se certifică autenticitatea prezentului înscris

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subscrisa **MODIMPULS S.A.**, cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Theodor Aman, numărul 94, bloc 94, etaj 5, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/646/2010, având Cod Unic de Înregistrare 27255910, **reprezentată prin administrator, BÂRZU DIANA,** cetățean român, cu domiciliul în [redacted], posesoare a cărții de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], mandatat conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 1 din data de 31.01.2023, **în calitate de vânzătoare**

și

subscrisa **CASA S.A.**, cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94C, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/768/1999, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, **reprezentată prin Președintele Consiliului de Administrație și Director General Unic, SAVIN ION-MARIUS**, cetățean român, cu domiciliul în [redacted], posesor al cărții de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], mandatat conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 20.02.2023, **în calitate de cumpărătoare**, a intervenit următorul contract de vânzare:

Subscrisa **MODIMPULS S.A.**, reprezentată prin **administrator, BÂRZU DIANA,** vinde fără nici o rezervă și libere de orice sarcini, către **CASA S.A.**, următoarele:

- **dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94, etaj 4, județul Bacău,** respectiv un spațiu din etajul 4 al clădirii, în suprafață construită de **686,00 mp**, (găsită efectiv la măsurători 686,17 mp), având **număr cadastral 62021-C1-U11** (nr. cadastral vechi 1700/A:4), împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor locatarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U11/Bacău**, cu configurația conform schiței anexe, care face parte integrantă din prezentul contract.
- **dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94, scara A, etaj 5, județul Bacău,** respectiv un spațiu reprezentând etajul 5 al clădirii, în suprafață construită de **759,00 mp**, (găsită efectiv la măsurători 758,76 mp), având **număr cadastral 62021-C1-U14** (nr. cadastral vechi 1700/A:5), împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor locatarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U14/Bacău**, cu configurația conform schiței anexe, care face parte integrantă din prezentul contract.
- **dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94, scara A, etaj 6, județul Bacău,** respectiv un spațiu reprezentând etajul 6 al clădirii, în suprafață construită de **759,00 mp**, (găsită efectiv la măsurători 758,76 mp), având **număr cadastral 62021-C1-U15** (nr. cadastral vechi 1700/A:6), împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor locatarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U15/Bacău**, cu configurația conform schiței anexe, care face parte integrantă din prezentul contract.

35

- **dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94, scara A, etaj 7, județul Bacău,** respectiv un spațiu reprezentând etajul 7 al clădirii, în suprafață construită de **759,00 mp**, având **număr cadastral 62021-C1-U13,** (nr. cadastral vechi 1700/A;7), împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor locatarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U13/Bacău**, cu configurația conform schiței anexe, care face parte integrantă din prezentul contract.

Imobilele ce fac obiectul prezentului act au fost dobândite de societatea vânzătoare ca urmare a divizării CONIMPULS S.A., conform rezoluției nr. 8017 din data de 06.08.2010 emisă de Registrul Comerțului, hotărârii AGEA din 14.01.2010 și protocolului de predare-primire nr. 1676 din data de 24.09.2010.

Prețul acestei vânzări este de [redacted] și urmează a fi achitat prin transfer bancar în contul nr. RO95 BRDE 040S V461 4359 0400 deschis pe numele societății vânzătoare la BRD GSG S.A., **astfel:**

1. suma de [redacted] se va achita astăzi, data autentificării prezentului contract.
2. suma de [redacted] se va achita până cel mai târziu la data de 30.06.2023.
3. suma de [redacted] se va achita până cel mai târziu la data de 30.09.2023 cu condiția ca până la această dată să fi fost transmisă în patrimoniul cumpărătoarei și intabulată pe numele acesteia, cota corespunzătoare din dreptul de coproprietate asupra tuturor părților de folosință comună ale clădirii, astfel cum sunt invidiualizate mai jos sau, în cazul în care această condiție nu va fi îndeplinită până la această dată, suma va fi achitată în termen de maximum 3 zile lucrătoare de la momentul îndeplinirii acestei condiții.

Părțile convin că prețul este aferent suprafeței totale construite a celor patru imobile ce fac obiectul prezentului contract, precum și celorlalte drepturi convenite de părți prin prezentul contract. Împreună cu bunurile imobile menționate mai sus se transferă cumpărătoarei, fiind incluse în prețul vânzării, orice bun din interiorul ori din exteriorul clădirii utilizat pentru funcționate normală a clădirii, inclusiv bunurile mobile devenite imobile prin destinație.

Părțile convin și acceptă ca dovada plății prețului se va face cu ordinele de plată emise de societatea cumpărătoare pentru sumele și în contul prevăzute mai sus, vizate de banca emitentă.

Vânzătoarea dă dreptul cumpărătoarei să solicite și să obțină de la BRD GSG S.A., conform dispozițiilor art. 1504 alin.2 din Codul Civil, confirmarea scrisă a efectuării plații prin virament în cont.

Prețul se va achita fără TVA, părțile optând ca prezenta tranzacție să fie efectuată cu taxare inversă în conformitate cu art. 331, al. 2 lit G din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care prețul nu se va achita până cel mai târziu la termenele indicate mai sus, noi, părțile, am hotărât că se vor aplica penalitați în cuantum de 0,1%/zi de întârziere, calculat la restul de preț scadent si neachitat, fără a depăși valoarea ratei datorate, sume pe care Cumpărătoarea le va datora de plin drept fără îndeplinirea altor formalități, aceasta fiind considerată pusă în întârziere.

Garantarea plății tranșei a doua din preț, în valoare de [redacted], se face cu ipoteca legală constituită în favoarea vânzătorului, astfel, noi, părțile contractante am stabilit ca în cărțile funciare ale imobilelor să **se înscrie ipoteca legală prevăzută de art. 2386, al.1 Cod Civil numai pentru a doua tranșă din preț**, în sumă de [redacted], scadentă la data de 30.06.2023 și să nu se înscrie ipotecă legală pentru întreg prețul ori pentru prima sau a treia tranșă din preț. Eu. **BÂRZU DIANA, în calitate de administrator al MODIMPULS SA**, declar că sunt de acord ca ipoteca legală înscrisă conform celor antemenționate,prevăzută de art. 2386 al. 1 Cod Civil, să se radieze din toate cărțile funciare ale imobilelor ce fac obiectul prezentului contract, conform prezentului meu acord expres exprimat în formă autentică. În temeiul art 885 Cod Civil, strict în baza ordinului de plată emis de vânzătoare pentru suma de [redacted] vizat de Banca Transilvania SA, fără a fi nevoie de o declarație autentică ulterioară din partea societății vânzătoare care să confirme plata acestei părți din preț.

Noi, părțile din contract, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile art. 1660 și 1665 Cod Civil alin. 2 privind prețul serios, prețul fictiv și prețul derizoriu precum și ale Legii 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul este serios, real și proporționat față de valoarea bunurilor.

Cu privire la părțile din clădirea în care se află imobilele ce fac obiectul prezentului contract care, fiind destinate folosirii bunătării acestor imobile, neputând fi folosite decât în comun, fiind obiectul

ABEȚI EXPERT S.R.L. Bacău - România

unui drept de coproprietate forțată și reprezentând accesorii în raport cu imobilele ce fac obiectul prezentului contract, noi, părțile contractante declarăm următoarele:

- în conformitate cu regimul juridic rezultat din cartea funciară a clădirii, părțile comune ale acesteia sunt reprezentate de următoarele imobile:

- imobilul situat la subsol, având număr cadastral 60201-C1-U25 (nr. cadastral vechi 1700/A:-1:3), în suprafață construită de 24.73 mp, reprezentând casa scării + lifturi persoane
- imobilul situat la subsol, având număr cadastral 60201-C1-U24 (nr. cadastral vechi 1700/A:-1:2), în suprafață construită de 123,15 mp, reprezentând centrală termică și electrică
- imobilul situat la parter, având număr cadastral 60201-C1-U23 (nr. cadastral vechi 1700/A:P:1), în suprafață construită de 119.84 mp, reprezentând hol acces, casa scării și lifturi parter
- imobilul situat la mezanin, având număr cadastral 60201-C1-U42 (nr. cadastral vechi 1700/A:M:1), în suprafață construită de 2.2 mp, reprezentând lift serviciu
- imobilul situat la mezanin, având număr cadstral 60201-C1-U41 (nr. cadastral vechi 1700/A;M:2), în suprafață construită de 55.38 mp, reprezentând casa scării + lifturi mezanin
- imobilul situat la etajul 1, având număr cadastral 60201-C1-U26 (nr. cadastral vechi 1700/A:1:1), în suprafață construită de 2.2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 1
- imobilul situat la etajul 1, având număr cadastral 60201-C1-U27 (nr. cadastral vechi 1700/A:1:2), în suprafață construită de 55,91 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 1
- imobilul situat la etajul 2, având număr cadastral 62021-C1-U28, (nr. cadastral vechi 1700/A;2:1), în suprafață construită de 2,2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 2
- imobilul situat la etajul 2, având număr cadastral 62021-C1-U29, (nr. cadastral vechi 1700/A;2:2), în suprafață construită de 54,63 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 2
- imobilul situat la etajul 3, având număr cadastral 62021-C1-U19, (nr. cadastral vechi 1700/A;3:2), în suprafață construită de 124.80 mp, reprezentând casa scării + lifturi + grupa sanitar etaj 3
- imobilul situat la etajul 4, având număr cadastral 62021-C1-U30, (nr. cadastral vechi 1700/A:4;2), în suprafață construită de 54,93 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 4
- imobilul situat la etajul 4, având număr cadastral 62021-C1-U32, (nr. cadastral vechi 1700/A;4:1), în suprafață construită de 2,2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 4
- imobilul situat la etajul 5, având număr cadastral 62021-C1-U31, (nr. cadastral vechi 1700/A;5:1), în suprafață construită de 2,2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 5
- imobilul situat la etajul 5, având număr cadastral 62021-C1-U33, (nr. cadastral vechi 1700/A:5;2), în suprafață construită de 54,78 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 5
- imobilul situat la etajul 6, având număr cadastral 62021-C1-U37, (nr. cadastral vechi 1700/A;6:1), în suprafață construită de 2,2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 6
- imobilul situat la etajul 6, având număr cadastral 62021-C1-U34, (nr. cadastral vechi 1700/A:6:2), în suprafață construită de 54,98 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 6
- imobilul situat la etajul 7, având număr cadastral 62021-C1-U35, (nr. cadastral vechi 1700/A;7:1), în suprafață construită de 2,2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 7
- imobilul situat la etajul 7, având număr cadastral 62021-C1-U36, (nr. cadastral vechi 1700/A:7;2), în suprafață construită de 54,44 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 7
- imobilul situat la etajul 9, având număr cadastral 62021-C1-U38, (nr. cadastral vechi 1700/A:9:5), în suprafață construită de 47,22 mp, reprezentând casa scării + lifturi etaj 9
- imobilul situat la etajul 9, având număr cadastral 62021-C1-U43, (nr. cadastral vechi 1700/A.9/3/1), în suprafață construită de 2,2 mp, reprezentând lift serviciu etaj 9
- imobilul situat la etajul 10, având număr cadastral 62021-C1-U39, (nr. cadastral vechi 1700/A:10:1), în suprafață construită de 490,13 mp, reprezentând camera troliu + terase + scara acces etaj 10
- imobilul situat la etajul 11, având număr cadastral 62021-C1-U40, (nr. cadastral vechi 1700/A:11:1), în suprafață construită de 130.82 mp, reprezentând camera pod + terasă + scara acces etaj 11.

- cota aferentă imobilelor ce fac obiectul prezentului contract din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților de folosință comună descrise mai sus este de 50,03%

- ca urmare a unei erori, odată cu dobândirea imobilelor ce fac obiectul prezentului contract de către MODIMPULS SA, prin divizare din CONIMPULS SA, cota de 50,03% din dreptul de coproprietate asupra părților comune nu a fost intabulată pe numele MODIMPULS SA, aceasta fiind în prezent intabulată pe numele CONIMPULS SA în toate cărțile funciare ale părților comune ale clădirii, situație ce rezultă și din declarația autentificată sub nr. 2503 din data de 31.07.2014 la Biroul Individual Notarial Cristudor Elena din

37

Bacău, în conformitate cu care CONIMPULS SA a fost *„de acord ca SC MODIMPULS SA Bacău să folosească părțile comune aferente imobilelor mai sus menționate [cota parte de 5003/10000 (26.31%)] părți comune care deși în baza procesului verbal nr. 7675/18-10-2006 au fost identificate ca aparținând SC MODIMPULS SA, din eroare nu au fost trecute în protocolul de divizare urmând ca ulterior să se reglementeze această situație."*

- în prețul vânzării este cuprinsă și contravaloarea cotei de 50,03% din dreptul de coproprietate asupra tuturor părților comune descrise mai sus, dar și orice altă cote din dreptul de coproprietate asupra oricăror alte părți din clădire vor fi identificate ca fiind de folosință comună în sensul prevăzut de art 649 Cod Civil, precum și orice alt bun mobil din clădire sau din exteriorul acesteia care ține de funcționarea normală clădirii, inclusiv bunurile mobile și devenite imobile prin destinație, în condițiile legii.

- având în vedere art. 651 Cod Civil, care prevede că „Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal'; [...]" coroborate cu art 546 al. 3 Cod Civil care prevede că „Dacă nu se prevede altfel, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal inclusiv în caz de înstrăinare sau de grevare a bunului principal", SC MODIMPULS SA, în calitate de vânzătoare, transmite către SC CASA SA, toate drepturile pe care le deține cu privire la cota de 50,03% sau cu privire la orice altă cotă deținută din dreptul de proprietate asupra părților comune descrise mai sus precum și asupra oricăror alte părți din clădire ce vor fi clasificate ca părți de folosință comună, fiind de acord ca acestea să fie intabulate direct pe numele SC CASA SA, daca asta va fi posibil și, fiind de acord, totodată, ca SC CASA SA să se subroge în toate drepturile sale cu privire la cota antemenționată.

- în scopul intabulării pe numele cumpărătoarei SC CASA SA a cotei corespunzătoare imobilelor ce fac obiectul prezentului contract din dreptul de coproprietate asupra părților de folosință comună, SC MODIMPULS SA declară în mod expres că mandatează în mod expres SC CASA SA să o reprezinte atât în fața CONIMPULS SA, cât și în fața OCPI Bacău dar și în fața oricăror alte instituții, organe sau autorități abilitate, inclusiv instanțe de judecată de orice grad și să îndeplinească toate formalitățile necesare realizării acestui scop inclusiv prin introducerea oricăror acțiuni in justiție, inclusiv dar nelimitat la acțiuni având ca obiect rectificarea cărții funciare ori acțiuni având ca obiect obligația de a face. MODIMPULS SA declară în mod expres că se obligă să sprijine cumpărătoarea și să depună toate diligențele necesare în scopul intabulării pe numele cumpărătoarei SC CASA SA a cotei corespunzătoare imobilelor ce fac obiectul prezentului contract din dreptul de coproprietate asupra părților de folosință comună.

Transferul dreptului de proprietate intervine la momentul încheierii prezentului contract în cărțile funciare ale imobilelor. Predarea imobilelor, adică punerea lor la dispoziția societății cumpărătoare, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face pe bază de proces-verbal, în cel mult 10 zile de la data încheierii și autentificării prezentului contract. Societatea cumpărătoare, prin reprezentant **SAVIN ION-MARIUS**, declară că a luat cunoștință de starea în care se află bunurile imobile, pe care le-a inspectat în prealabil pentru a descoperi viciile aparente.

Eu, **BÂRZU DIANA, în calitate de administrator al MODIMPULS S.A.,** declar că dreptul de proprietate asupra imobilelor ce se înstrăinează sau dezmembrămintele sale nu fac obiectul nici unui litigiu iar anterior întocmirii prezentului act, referitor la aceste imobile, nu s-a încheiat nici o promisiune de vânzare în formă autentică sau sub semnătură privată cu alte persoane, înțelegând să garantez societatea cumpărătoare de orice evicțiune s-ar ivi în legătură cu aceste imobile, precum și pentru viciile ascunse. Imobilele sunt înregistrate în rolul fiscal al societății vânzătoare și au taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 66937 din data de 30.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Bacău. Imobilele nu sunt sechestrate, confiscate sau scoase din circuitul civil și sunt libere de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru autentificare numerele 29275, 29276, 29278 și 29279 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău în data de 30.03.2023.

Eu, **BÂRZU DIANA, în calitate de administrator al MODIMPULS S.A.**, declar că:

- Descrierea imobilelor din prezentul Contract este corectă și conformă cu realitatea.
- Toate cheltuielile efectuate de Vânzător cu privire la furnizorii de servicii / utilități publice (electricitate, gaze, apa etc.) vor fi achitate integral de către Vânzător la momentul emiterii facturilor, urmând ca toate contractele încheiate cu furnizorii de servicii / utilități publice, dacă este cazul, să se încheie, individual, începând cu data transferului de proprietate la momentul semnării contractului, pe numele Cumpărătoarei, aceasta urmând a îndeplini toate formalitățile în acest sens;
- Vânzătoarea se obligă să predea cumpărătoarei, în original, la încheierea contractului, titlurile sale de proprietate asupra Imobilului, precum și în original sau copie legalizată, titlurile de proprietate ale autorilor săi.
- Vânzătoarea declară în mod expres că odată cu dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului contract transmite cumpărătoarei și dreptul său de folosință asupra tuturor părților comune din clădire, renunțând în mod expres, sub sancțiunea plății de penalități, la a folosi orice parte a clădirii pe care o deține sau pe care ar trebui să o dețină în prezent.

38

4

- Vânzătoarea confirmă și garantează cumpărătoarei că în ceea ce privește imobilele deținute în proprietate exclusivă nu există suprapuneri reale sau virtuale în relația cu alți coproprietari iar suprafața imobilelor ce fac obiectul vânzării este reală.
- Administratorul, în calitate de persoană fizică, cunoscând prevederile art. 326 din Codul Penal referitoare la falsul în declarații, declară pe propria răspundere că are dreptul deplin și neîngrădit de a dispune de bunurile societății, efectele prezentului contract fiind în deplin acord cu actul constitutiv al societății precum și cu hotărarea adunării generale extraordinare a acționarilor în baza căreia acționeaza.
- Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor MODIMPULS SA nr. 1 din data de 31.01.2023, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 995/02.03.2023 are ca obiect bunurile descrise mai sus, ce fac obiectul prezentului contract, numărul cadastral 1700/A și Cartea Funciară nr. 3335 fiind indicate generic iar suprafata de 3.035,00 mp circumscrie suprafața totală a imobilelor ce fac obiectul prezentului contract, astfel cum au fost completate prin forma publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 1489/30.03.2023 .

Cu privire la imobilele ce fac obiectul prezentului contract a fost întocmitcertificatul de performanță energetică înregistrat sub 918 din data de 14.02.2023 la auditor energetic Grigore Roxana Margareta și sub nr. 590 din data de 14.02.2023 la auditor energetic Mihoc Angela, care a fost înmânat reprezentantului cumpărătoarei.

Eu, **SAVIN ION-MARIUS, în calitate de reprezentant al CASA S.A.**, declar că am cumpărat imobilele descrise mai sus, cu prețul menționat, pe care îl voi achita în modul indicat anterior, am cunoștință de situația faptică și juridică a imobilelor și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nici o altă formalitate. Totodată, eu, **SAVIN ION-MARIUS, în calitate de reprezentant al CASA S.A.**, declar că am luat cunoștință de faptul că am obligația de a înregistra imobilele în rolul fiscal al societății în termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării prezentului act.

Ca urmare a încheierii prezentului contract, vânzătoarea transferă cumpărătoarei toate drepturile și obligațiile deținute cu privire la folosința terenului de sub clădirea în care se află imobilul.

Orice cheltuială legată de transferul dreptului de proprietate, inclusiv cele generate de încheierea prezentului Contract, cad în sarcina Cumparatoarei.

Vânzătoarea garantează că dreptul său de proprietate este unul valid și de necontestat și garantează restituirea prețului și a cheltuielilor aferente remediilor ori valorii bunurilor – oricare din acestea vor fi solicitate de cumpărătoare în caz de evicțiune totală sau parțială.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile Regulamentului 679/2016 al Parlamentului European și al Consilului Uniunii Europene privind protejarea persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestora și ne exprimăm acordul, liber și în cunoștință de cauză, cu privire la compararea/prelucrarea datelor din actul de identitate în vederea autentificării prezentului înscris

Totodată, noi, părțile, declarăm că am înțeles sensul termenilor utilizați în conținutul prezentului act și consecințele ce decurg din acesta, în urma lămuririlor date din oficiu de notarul public și la solicitarea noastră, inclusiv cu privire la neinserarea unui pact comisoriu cu privire la neîndeplinirea obligației de plată a prețului și declarăm că am citit intgral conținutul prezentului contract, pe care îl semnăm, fiind de acord cu acesta și declarând că acesta reprezintă voința noastră liberă, neviciată și negociată complet.

Onorariul notarial și tarifele de publicitate imobiliară aferente prezentului contract au fost calculate prin raportare la prețul declarat de părți, având în vedere valoarea bunurilor stabilită conform raportului de evaluarea întocmit de A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR autorizat sub nr. 0581, respectiv valoarea totală de [redacted] în temeiul art 12 din anexa la Ordinul Ministrului Justiției nr. 46/C din 06.01.2011 precum și în temeiul notei ^8 din subsolul anexei la Ordinul Directorului ANCPI nr. 16/2019

Redactat, editat și autentificat, azi data autentificării prezentului act, într-un exemplar original unic la Biroul Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail din Bacău.

VÂNZĂTOARE,	CUMPĂRĂTOARE,
MODIMPULS S.A., reprezentată prin administrator BÂRZU DIANA S.S.	CASA S.A. reprezentată prin Director General Unic SAVIN ION-MARIUS S.S.

- urmează autentificarea-

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail
Licența de funcționare nr. 333/2022/17.11.2011
Sediul: Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12H, parter, jud. Bacău

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.566

Anul **2023** luna **Martie** ziua **31** ora **11:00**

În fața mea, **Zaharia-Ciorcilă Mihail,** notar public, la sediul biroului din Bacău, str. Nicolae Balcescu, nr. 12H, parter, jud. Bacău, s-au prezentat:

1. BÂRZU DIANA, cetățean român, cu domiciliul în [redacted] având cod numeric personal [redacted], identificată prin cartea de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], în calitate de administrator al **MODIMPULS S.R.L.**, cu sediul în municipiul [redacted] înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/646/2010, având Cod Unic de Înregistrare 27255910, mandatat conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 1 din data de 31.01.2023

2. SAVIN ION-MARIUS, cetățean român, cu domiciliul în [redacted], având cod numeric personal [redacted], identificat prin cartea de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], în calitate de Director General Unic al **CASA S.A.,** cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94C, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/768/1999, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, mandatat conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 20.02.2023,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și patru anexe.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Scutit impozit.
S-a achitat taxă înfabulare, respectiv suma de [redacted] prin virament bancar în contul OC PI Bacău conform OP.
S-a perceput onorariul de [redacted] și TVA în sumă de [redacted] achitat prin OP în baza facturii nr. 18428 2022

NOTAR PUBLIC,
Zaharia-Ciorcilă Mihail
L.S. S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 (șapte) exemplare de Zaharia-Ciorcilă Mihail, notar public, azi, data autentificării inițiale și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

40

6

S-3

CONTRACT DE VÂNZARE

Între

EVERGENT Investments S.A., cu sediul social în municipiul Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94C, et. 2, județul Bacau, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/2400/1992, având Cod Unic de Înregistrare 2816642, având cont virament deschis la Banca Comercială Română S.A., simbol cont RO51RNCB0026030898870001, **reprezentată prin mandatar, DOLGOȘ IULIA-GEORGIANA**, cetățean român, domiciliată în [redacted] având cod numeric personal [redacted], posesoare a cărții de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], conform procurii autentificate sub nr. 623 din data de 21.03.2024 la Birou Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail cu sediul în mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12H, parter, județul Bacău, în conformitate cu Hotărârea nr. 7 din 28.02.2024 a Consiliului de Administrație al societății, **în calitate de Vânzătoare,**

Și

CASA S.A., cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94C, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/768/1999, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, **reprezentată prin Director general, SAVIN ION-MARIUS**, cetățean român, cu domiciliul în [redacted] având cod numeric personal [redacted], posesor al cărții de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 29.02.2024, **în calitate de Cumpărătoare**,

a intervenit următorul contract de vânzare:

Subscrisa **EVERGENT Investments S.A.** vinde fără nicio rezervă și libere de orice sarcini, către **CASA S.A.**, următoarele imobile, situate în mun. Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94, județul Bacău, împreună cu toate dotările aferente încorporate în valoarea acestor imobile:

- **imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, apartament spațiu mezanin, județul Bacău**, respectiv un spațiu – mezanin exclusiv – compus din birou în suprafață utilă de 61,24 mp, birou în suprafață utilă de 27,15 mp, birou în suprafață utilă de 59,06 mp, hol în suprafață utilă de 36,12 mp, birou în suprafață utilă de 61,78 mp, magazie în suprafață utilă de 9,90 mp, grup sanitar în suprafață utilă de 10,72 mp, grup sanitar în suprafață utilă de 9,94 mp, hol în suprafață utilă de 87,60 mp, birou în suprafață utilă de 38,63 mp, bufet în suprafață utilă de 35,40 mp, anexă în suprafață utilă de 5,90 mp, birou în suprafață utilă de 99,91 mp, server în suprafață utilă de 7,68 mp, birou în suprafață utilă de 27,53 mp, birou în suprafață utilă de 24,21 mp, secretariat în suprafață utilă de 13,25 mp, birou în suprafață utilă de 22,52 mp, în suprafață utilă totală de 638,00 mp (în CF hârtie suprafața utilă este de 638,1 mp), în suprafață construită de 729,00 mp (în CF hârtie suprafață construită este de 728,5 mp), având **număr cadastral 62021-C1-U17**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate, perpetuă și nedivizată asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVĂR EXPERT S.R.L. Bacău - România

41

comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U17/Bacău**

imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, etaj III, apartament spațiu, județul Bacău, respectiv un spațiu – etaj III exclusiv – compus din birou în suprafață de 69,76 mp, birou în suprafață de 24,36 mp, birou în suprafață de 33,80 mp, birou în suprafață de 19,90 mp, hol în suprafață de 30,42 mp, birou în suprafață de 62,42 mp, birou în suprafață de 9,50 mp, hol în suprafață de 31,75 mp, birou în suprafață de 18,83 mp, în suprafață utilă totală de 301,00 mp (găsită la măsurători 300,74 mp), în suprafață construită de 341,00 mp (găsită la măsurători 340,79 mp), având **număr cadastral 62021-C1-U18**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizata din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U18/Bacău**

imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, etaj parter, apartament spațiu, județul Bacău, respectiv un spațiu – parter exclusiv 1 - compus din birou în suprafață utilă de 44,21 mp, birou în suprafață utilă de 195,70 mp și hol în suprafață utilă de 28,55 mp, în suprafață utilă totală de 268,46 mp, în suprafață construită de 296,62 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U44**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U44/Bacău,**

imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, etaj parter, apartament spațiu, județul Bacău, respectiv un spațiu – parter exclusiv 2 - compus din hol în suprafață utilă de 18,44 mp, grup sanitar în suprafață utilă de 9,94 mp, grup sanitar în suprafață utilă de 9,94 mp, trezorerie în suprafață utilă de 22,53 mp, casierie în suprafață utilă de 22,92 mp, birou în suprafață utilă de 20,63 mp, birou în suprafață utilă de 153,07 mp, în suprafață utilă totală de 271,32 mp, în suprafață construită de 327,04 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U45**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U45/Bacău,**

imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, etaj subsol, apartament spațiu, județul Bacău, respectiv un spațiu – subsol exclusiv - compus din garaj în suprafață utilă de 333,88 mp, arhivă în suprafață utilă de 6,03 mp, arhivă în suprafață utilă de 5,15 mp, magazie în suprafață utilă de 9,66 mp, magazie în suprafață utilă de 9,75 mp, arhivă în suprafață utilă de 10,02 mp, grup sanitar în suprafață utilă de 1,91 mp, trezorerie în suprafață utilă de 25,46 mp, arhivă în suprafață utilă de 7,76 mp, arhivă în suprafață utilă de 7,10 mp, magazie în suprafață utilă de 18,85 mp, birou administrativ în suprafață utilă de 26,72 mp, magazie în suprafață utilă de 480,52 mp, în suprafață utilă totală de 480,52 mp, în suprafață construită de 615,87 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U46**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U46/Bacău**

imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, etaj 1, apartament spațiu, județul Bacău, respectiv un spațiu – etaj 1 exclusiv - compus din birou resurse umane în suprafață utilă de 36,04 mp, birou dir. economic în suprafață utilă de 23,93 mp, birou activ. comunicare în suprafață utilă de 59,00 mp, secretariat în suprafață utilă de 13,38 mp, birou contabilitate în suprafață utilă de 22,79 mp, birou depozitar în suprafață utilă de 23,65 mp, birou serviciu financiar în suprafață utilă de 43,96 mp, protocol în suprafață utilă de 36,31 mp, hol în suprafață utilă de 124,70 mp, birou marketing în suprafață utilă de [illegible]3 mp, birou tranzacții în suprafață utilă de 23,78 mp, birou dir. tranzacții în suprafață utilă de [illegible]2,60 mp, secretariat în suprafață utilă de 13,08 mp, birou reprezentanțe în suprafață utilă de 23,[illegible] mp, birou cercetare piață în suprafață utilă de 61,10 mp, birou oficiu juridic în suprafață

CAMERA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

utilă de 37.91 mp. casierie în suprafață utilă de 9.49 mp. grup sanitar în suprafață utilă de 10.72 mp. grup sanitar în suprafață utilă de 9.49 mp. în suprafață utilă totală de 640,61 mp. în suprafață construită de 728,40 mp. având **număr cadastral 62021-C1-U47**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U47/Bacău**

imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, etaj II, apartament spațiu, județul Bacău, respectiv un spațiu – etaj II - compus din birou în suprafață de 43,38 mp. sală consiliu în suprafață de 72,18 mp. secretariat în suprafață de 53,33 mp. birou în suprafață de 68,37 mp. grup sanitar în suprafață de 13.99 mp. registratură în suprafață de 36,64 mp. hol în suprafață de 98,17 mp. oficiu în suprafață de 7,36 mp. birou în suprafață de 36,42 mp. în suprafață utilă totală de 639,48 mp. în suprafață construită de 729,64 mp. având **număr cadastral 62021-C1-U48**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota neindividualizată din dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului, intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U48/Bacău.**

Imobilele ce fac obiectul prezentului act au fost dobândite de societatea vânzătoare in temeiul autorizației de construire nr. 871 din data de 23.12.1994, emisă de Primăria Municipiului Bacău, autorizației de construire nr. 7 din data de 26.01.1998, emisă de Primăria Municipiului Bacău, procesului verbal din data de 06.06.2000 și procesului verbal protocol nr. 345 din data de 17.01.2005, astfel cum rezulta din extrasele de Carte Funciară pentru autentificare nr. 24886, 24913, 24916, 24919, 24912, 24917, 24922 emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacău în data de 28.03.2024.

Prețul acestei vânzări este de [redacted] și urmează a fi achitat în baza facturii fiscale emise de către Vânzător, prin transfer bancar în contul nr. RO51 RNCB 0026 0308 9887 0001 deschis pe numele societății vânzătoare la Banca Comercială Română S.A **până cel mai târziu la data de 15.04.2024**, după cum urmează:

a) suma de [redacted] se va achita din surse proprii ale societății cumpărătoare.

b) suma de [redacted] se va achita **printr-un credit acordat societății cumpărătoare de Banca Transilvania S.A., conform contractului de credit nr. 15320401, din data de 09.04.2024.**

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul nu include TVA, întrucât societatea Vânzătoare nu este înregistrată în scopuri de TVA, iar operațiunea subiect al acestui contract este scutită de TVA în conformitate cu art. 292, pct. (2), lit. f) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, părțile contractante declarăm că suntem de acord ca în cărțile funciare ale imobilelor ce fac obiectul prezentului contract **să nu se înscrie** ipoteca legală prevăzută de art. 2386, al. 1 Cod Civil.

Părțile convin că prețul este aferent suprafeței totale construite a imobilelor ce fac obiectul prezentului contract, precum și a celorlalte drepturi convenite de părți prin prezentul contract, inclusiv dotărilor aferente imobilelor, încorporate în valoarea acestora.

Părțile convin și acceptă ca dovada plății prețului se va face cu ordinul de plată emis de societatea cumpărătoare pentru suma și în contul prevăzute mai sus, vizate de banca emitentă și cu dovada transferului efectuat de către instituția creditoare.

Vânzătoarea da dreptul cumpărătoarei să solicite și să obțină de la Banca Transilvania S.A., conform dispozițiilor art. 1504 alin. 2 din Codul Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în cont.

Noi, părțile din contract, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile art. 1660 și 1665 alin. 2 Cod Civil privind prețul serios, prețul fictiv și prețul derizoriu, precum și ale Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul este serios, real și proporționat față de valoarea bunurilor.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAI EXPERT S.R.L. Bacău - România

43

În conformitate cu raportul de evaluare nr. 10.1D2023/05.01.2024 întocmit de Value Management Consult S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0115, astfel cum acesta a fost completat prin Addenda nr. 1/15.03.2024, noi, părțile, declarăm că din prețul vânzării suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U44/Bacău, suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U45/Bacău, suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U46/Bacău, suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U47/Bacău, suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U48/Bacău, suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U17/Bacău iar suma de [redacted] reprezintă contravalorea imobilului intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U18/Bacău.

Noi părțile, avem cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019 privind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

Transferul dreptului de proprietate și predarea spațiilor se face astăzi data autentificării prezentului contract. La aceeași dată, societatea Vânzătoare transferă societății Cumpărătoare riscurile și beneficiile semnificative aferente dreptului de proprietate asupra acestora.

Părțile convin că spațiul actual folosit de EVERGENT Investments S.A. cu destinația de sediu social va fi în continuare utilizat în acest scop, neîntrerupt și fără nicio modificare a condițiilor, sens în care părțile vor proceda la încheierea unui contract de închiriere ce va intra în vigoare începând cu data semnării și autentificării prezentului contract.

Vânzătoarea declară că la data încheierii contractului este în desfășurare contractul de închiriere nr. 5409 din data de 11.10.2016 încheiat cu S.C. Everland S.A. asupra suprafeței de 6,00 mp, parte din biroul oficiu juridic în suprafață utilă de 37,91 mp ce intra în compunerea imobilului intabulat în **Cartea Funciară nr. 62021-C1-U47/Bacău,** care nu este înscris în cartea funciară a imobilului și care urmează a fi preluat de societatea cumpărătoare.

De la data transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor și până la preluarea contractelor de utilități de către CASA S.A., EVERGENT Investments S.A. va refactura către CASA S.A. contravaloarea utilităților aferente părții din imobilele vândute care nu este ocupată de către EVERGENT Investments S.A., proporțional cu suprafața acesteia.

Imobilele sunt înregistrate în rolul fiscal al societății vânzătoare și au taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 62688 din data de 26.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Bacău. Imobilele nu sunt sechestrate, confiscate sau scoase din circuitul civil și nu au sarcini, conform extraselor de Carte Funciara pentru autentificare nr. 24886, 24913, 24916, 24919, 24912, 24917, 24922 emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacău în data de 28.03.2024.

Vânzătoarea declară cu privire la Imobile, că:

- Descrierea din prezentul Contract este corectă și conformă cu realitatea.
- Dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale nu fac obiectul nici unui litigiu, iar anterior întocmirii prezentului act, nu s-a încheiat nicio promisiune de vânzare în formă autentică sau sub semnătură privată cu alte persoane, înțelegând să garanteze societatea cumpărătoare de orice evicțiune s-ar ivi în legătură cu acest Imobil, precum și pentru viciile ascunse.
- Toate facturile emise de furnizorii de servicii și utilități publice (electricitate, gaze, apa etc.) au fost achitate integral până astăzi, data autentificării Contractului, urmând ca toate contractele încheiate cu furnizorii de servicii și utilități publice, dacă este cazul, să se încheie, individual, în termen de maxim 30 zile de la data semnării Contractului pe numele Cumpărătoarei, aceasta urmând a îndeplini toate formalitățile în acest sens.
- Vânzătoarea se obligă să predea Cumpărătoarei, în original sau copie legalizată, titlurile sale de proprietate asupra Imobilului la încheierea contractului.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

- Vânzătoarea confirmă și garantează Cumpărătoarei că în ceea ce privește imobilele deținute în proprietate exclusivă nu există suprapuneri reale sau virtuale în relația cu alți coproprietari, iar suprafața ce face obiectul vânzării este reală.
- A fost întocmit de către auditor energetic Grigore Roxana Margareta certificatul de performanță energetică nr. 000969/600164 valabil până la data de 28.01.2034, care a fost înmânat reprezentantului cumpărătoarei.

Eu, **SAVIN ION-MARIUS, în calitate de Director general al CASA S.A.**, declar că:

- am cumpărat imobilele descrise mai sus, cu prețul menționat, pe care îl voi achita în modul indicat anterior, am cunoștință de situația faptică și juridică a imobilelor și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nicio altă formalitate.
- am luat la cunoștință că am obligația de a înregistra imobilele în rolul fiscal al societății în termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării prezentului act.
- am luat la cunoștință de starea în care se află imobilele, pe care le-am inspectat în prealabil pentru a descoperi viciile aparente.

Orice cheltuială legată de transferul dreptului de proprietate, inclusiv cele generate de încheierea prezentului Contract, cad în sarcina Cumpărătoarei.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile Regulamentului 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene privind protejarea persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestora și ne exprimăm acordul, liber și în cunoștință de cauză, cu privire la compararea/prelucrarea datelor din actul de identitate în vederea autentificării prezentului înscris

Totodată, noi, părțile, declarăm că am înțeles sensul tuturor termenilor utilizați în conținutul prezentului act și consecințele ce decurg din acesta, atât în urma lămuririlor date din oficiu de notarul public, cât și la solicitarea noastră, declarăm că am citit integral conținutul prezentului contract, pe care îl semnăm, fiind de acord cu acesta și declarând că acesta reprezintă voința noastră liberă și neviciată.

Redactat, editat și autentificat, azi data autentificării prezentului act, într-un exemplar original unic la Biroul Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail din Bacău.

VÂNZĂTOARE,	CUMPĂRĂTOARE,
EVERGENT Investments S.A.	**CASA S.A.**
reprezentată prin mandatar	**reprezentată prin Director General**
DOLGOȘ IULIA-GEORGIANA	**SAVIN ION-MARIUS**
S.S.	S.S.

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail
Licență de funcționare nr. 333/2022/17.11.2011
Sediul: Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12H, parter, jud. Bacău

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 768

Anul 2024 luna **Aprilie** ziua **09** ora **12:00**

În fața mea, **Zaharia-Ciorcilă Mihail**, notar public, la sediul biroului din Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12H, parter, jud. Bacău, s-au prezentat:

DOLGOȘ IULIA-GEORGIANA, cetățean român, domiciliată în [redacted] având cod numeric personal [redacted], identificată prin cartea de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de

45

[redacted] **în calitate de mandatar al EVERGENT Investments S.A.**, cu sediul social în municipiul Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94C, județul Bacau, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/2400/1992, având Cod Unic de Înregistrare 2816642, conform procurii autentificate sub nr. 623 din data de 21.03.2024 la Birou Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail cu sediul în mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12H, parter, județul Bacău, în conformitate cu Hotărârea nr. 7 din 28.02.2024 a Consiliului de Administrație al societății

2. SAVIN ION-MARIUS, cetățean roman, cu domiciliul în [redacted], având cod numeric personal [redacted], identificat prin cartea de identitate seria [redacted], numărul [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], **în calitate de Director General al CASA S.A.**, cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94C, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/768/1999, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRCJ04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a acționarilor din data de 29.02.2024

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Scutit impozit.

S-a achitat tarif pentru intabulare, în sumă totală de [redacted] prin virament bancar în contul OCPI Bacău conform 7 OP-uri, astfel: în sumă de [redacted] pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U44/Bacău, în sumă de [redacted] i pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U45/Bacău, în sumă de [redacted] pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U46/Bacău, în sumă de [redacted] pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U47/Bacău, în sumă de [redacted] i pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U48/Bacău, în sumă de [redacted] i pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U17/Bacău și în sumă de [redacted] i pentru imobilul intabulat în Cartea Funciară nr. 62021-C1-U18/Bacău.

S-a perceput onorariul de [redacted] i TVA în sumă de [redacted], achitat prin OP în baza facturii nr. 22785 /2024.

NOTAR PUBLIC,

Zaharia-Ciorcilă Mihail

L.S. S.S.

Prezentul duplicat a fost întocmit în 5 (cinci) exemplare de Zaharia-Ciorcilă Mihail, notar public, azi, data autentificării de față, care are aceeași forță probantă ca originalul.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

NOTAR PUBLIC,

1/2 3

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între **DOROFTEI IOAN**, cetățean român, domiciliat în [redacted], având cod numeric personal [redacted], posesor al cărții de identitate seria [redacted], nr. [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], și **DOROFTEI LILIANA**, cetățean român, domiciliată în [redacted], având cod numeric personal [redacted], posesoare a cărții de identitate seria [redacted], nr. [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], soți în calitate de **Vânzători**,

Și

CASA S.A., cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94C, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/768/1999, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, **reprezentată prin Director general, APOSTICĂ DANIEL-CONSTANTIN**, cetățean român, cu domiciliul în [redacted], având cod numeric personal [redacted], posesor al cărții de identitate seria [redacted], nr. [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], conform Hotărârii nr. 1 din 05.07.2024 a Consiliului de administrație al societății, **în calitate de Cumpărătoare**,

a intervenit următorul contract de vânzare:

Subsemnații **DOROFTEI IOAN și DOROFTEI LILIANA vând liber de orice sarcini și fără nici o rezervă către CASA S.A, reprezentată prin Director general, APOSTICĂ DANIEL-CONSTANTIN, următoarele:**

- **dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 3, ap. -spațiu-, jud. Bacău**, respectiv un spațiu reprezentând ½ din etajul III al clădirii din care face parte spațiul (partea vestică a etajului) în suprafață construită de 379 mp (în CF hârtie suprafață construită de 379,38 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U10**, intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U10/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. Subsol, ap CENTRALA, jud. Bacău**, respectiv centrală termică și electrică, cu o suprafață construită de 123,15 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U24** (număr cadastral vechi 1700/A-1;2) intabulat în Cartea Funciară 62021-C1-U24/Bacău, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 9,12 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. Subsol, ap. CASA SCĂRII, jud. Bacău**, respectiv casa scării - ieșiri persoane, cu o suprafață construită de 24,[illegible] mp, având **număr cadastral 62021-C1-U25** (număr cadastral vechi 1700/A-1;3) intabulat în

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADETAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

47

Cartea Funciară 62021-C1-U25/Bacău, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 1.83 mp;

- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. parter, ap. HOL ACCES, jud. Bacău**, respectiv hol acces + casa scării + lifturi parter, cu o suprafață construită de 119,84 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U23** (număr cadastral vechi 1700/A;P;1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U23/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 8,87 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. mezanin, ap. LIFT SERVICIU, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu, cu o suprafață construită de 2,20 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U42** (număr cadastral vechi 1700/A:M;1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U42/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se afla imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. mezanin, ap. CASA SCĂRII + LIFTURI, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi mezanin, cu o suprafață construită de 56,38 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U41** (număr cadastral vechi 1700/A:M;2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U41/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,10 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 1, ap. LIFT SERVICIU, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu etaj 1, cu o suprafață construită de 2,20 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U26** (număr cadastral vechi 1700/A:1;1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U26/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 1, ap. CASA SCĂRII, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi etaj 1, cu o suprafață construită de 55,91 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U27** (număr cadastral vechi 1700/A:1;2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U27/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,14 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 2, ap. LIFT SERVICIU ETAJ 2, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu etaj 2, cu o suprafață construită de 2,20 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U28** (număr cadastral vechi 1700/A:2;1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U28/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 2, ap. CASA SCĂRII + LIFT, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi etaj 2, cu o suprafață construită de 54,63 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U29** (număr cadastral vechi 1700/A:2;2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U 29/Bacău** împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,05 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 3, ap. CASA SCĂRII, jud. Bacău**, respectiv casa

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

748

scării + lifturi+ grup sanitar etaj 3, cu o suprafață construită de 124,8 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U19** (număr cadastral vechi 1700/A,3,2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U19/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 9,24 mp;

- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 4, ap. LIFT SERVICIU, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu, cu o suprafață construită de 2,20 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U32** (număr cadastral vechi 1700/A,4;1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U32/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de f concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 4, ap. CASA SCĂRII + LIFTURI, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi etaj 4, cu o suprafață construită de 54,93 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U30** (număr cadastral vechi 1700/A:4:2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U30/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,07 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 5, ap. LIFT SERV ETAJ 5, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu etaj 5, cu o suprafață construită de 2,2 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U31** (număr cadastral vechi 1700/A:5:1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U31/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 5, ap. CASA SCĂRII + LIFT, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi etaj 5, cu o suprafață construită de 54,78 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U33** (număr cadastral vechi 1700/A:5:2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U33/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,06 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 6, ap. LIFT SERVICIU, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu, cu o suprafață construită de 2,20 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U37** (număr cadastral vechi 1700/A:6:1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U37/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp.
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 6, ap. CASA SCĂRII + LIFT, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi etaj 6, cu o suprafață construită de 54,98 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U34** (număr cadastral vechi 1700/A:6:2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U34/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,07 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 7, ap. LIFT SERVICIU ETAJ 7, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu etaj 7, cu o suprafață construită de 2,20 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U35** (număr cadastral vechi 1700/A:7:1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U35/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp.
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 7, ap. CASA SCĂRII + LIFTURI, jud.**

ROMÂNIA

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

49

Bacău, respectiv casa scării + lifturi etaj 7, cu o suprafață construită de 54,44 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U36** (număr cadastral vechi 1700/A;7;2), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U36/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 4,03 mp;

- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 9, ap. LIFT, jud. Bacău**, respectiv lift serviciu etaj 9, cu o suprafață construită de 2,2 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U43** (număr cadastral vechi 1700/A;9/3/1), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U43/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 0,16 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, sc. A, et. 9, ap. CASA SCĂRII + LIFTURI, jud. Bacău**, respectiv casa scării + lifturi etaj 9, cu o suprafață construită de 47,22 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U38** (număr cadastral vechi 1700/A;9;5), intabulat în **Cartea Funciară 62021-C1-U38/Bacău**, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 3,50 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 10, ap. CAMERA TROLIU + TERASĂ, jud. Bacău**, respectiv camera troliu + terase + scară acces etaj 10, cu o suprafață construită de 490,13 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U39** (număr cadastral vechi 1700/A;10;1), intabulat în Cartea Funciară 62021-C1-U39/Bacău, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 36,29 mp;
- **cotă parte de 4,17% din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Bacău, str. Pictor Aman, nr. 94, et. 11, ap. CAMERA POD + TERASĂ, jud. Bacău**, respectiv camera pod + terasă + scară acces etaj 11, cu o suprafață construită de 130,82 mp, având **număr cadastral 62021-C1-U40** (număr cadastral vechi 1700/A;11;1), intabulat în Cartea Funciară 62021-C1-U40/Bacău, împreună cu cota neindividualizată din dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în care se află imobilul, reprezentată de suprafața de 9,69 mp;

Odată cu înstrăinarea spațiului, Vânzătorii cesionează Cumpărătoarei toate drepturile și obligațiile rezultate din contractul de concesionare nr. 100843/05.01.2022 încheiat cu Primăria Municipiului Bacău, aferent tuturor imobilelor descrise mai sus, în conformitate cu art. 40, al. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, contravaloarea acestor drepturi și obligații fiind inclusă în prețul vânzării.

Imobilele ce fac obiectul prezentului act au fost dobândite de Vânzători în regim de bun comun în devălmășie, prin cumpărare în timpul căsătoriei, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1303 din data de 23.05.2013 la Biroul Notarilor Publici Asociați Zaharia Elena și Băisan Andrei Iliuță cu sediul în Bacău.

Prețul acestei vânzări este de [redacted] echivalentul sumei de [redacted] calculat la cursul BNR de astăzi data autentificării, respectiv 4,9749 lei/euro și se va achita în echivalentul în lei calculat la cursul BNR valabil în data efectuării plății, prin transfer bancar în contul nr. RO85 CECE BC40 08RO N075 1442, deschis pe numele Vânzătorului Doroftei Ioan la CEC Bank S.A., până cel mai târziu la data de **17.07.2024**.

În situația în care prețul în sumă de [redacted] nu se va achita în modul arătat anterior până cel mai târziu la data de 17.07.2024, prezentul contract se va rezoluționa de plin drept în baza unui pact comisoriu, conform căruia părțile vor fi repuse în situația anterioară încheierii prezentului act, cumpărătoarea fiind considerată deja pusă în întârziere prin încheierea prezentului contract iar vânzătorii urmând a fi reintabulați în cărțile funciare ale imobilelor, conform art. 24, al. 4, lit. B din Legea 7/1996, pe baza încheierii de certificare emisă de acest birou notarial în data de 18.07.2024 sau ulterior, în temeiul extrasului de

ADEVĂR EXPERT S.R.L.

50

cont care să ateste necreditarea contului nr. RO85 CECE BC40 08RO N075 1442, deschis pe numele Vânzătorului Doroftei Ioan la CEC Bank S.A. cu echivalentul în lei calculat la cursul BNR din ziua efectuării plății al sumei de [redacted], până cel mai târziu la data de **17.07.2024**. Încheierea de certificare antemenționată se va emite fără îndeplinirea altor formalități prelabile de către noi, părțile, considerându-ne somate reciproc pentru a ne prezenta în data de 18.07.2024, ora 12:00, la acest birou notarial, având asupra noastră dovada achitării ori neachitării prețului și fiind de acord ca încheierea de certificare antemenționată să se emită atât la cererea unilaterală a oricăreia dintre noi cât și în lipsa oricăreia dintre noi.

Noi, părțile, declarăm în mod expres că suntem de acord ca în cărțile funciare ale imobilelor să nu se noteze în favoarea vânzătorilor ipoteca legală prevăzută de art. 2386 al. 1 Cod Civil pentru garantarea obligației de plată a prețului.

Părțile convin că prețul este aferent suprafeței totale construite a Imobilelor ce fac obiectul prezentului contract, precum și celorlalte drepturi convenite de părți prin prezentul contract. Împreună cu bunurile imobile menționate mai sus se transferă cumpărătoarei, fiind incluse în prețul vânzării, orice bun din interiorul ori din exteriorul clădirii utilizat pentru funcționarea normală a clădirii, inclusiv bunurile mobile devenite imobile prin destinație și dotările aferente imobilelor, încorporate în valoarea acestora.

Părțile convin și acceptă că dovada plății prețului se va face cu ordinul de plată emis de societatea cumpărătoare pentru suma și în contul prevăzute mai sus, vizat de banca emitentă.

Vânzătorii dau dreptul Cumpărătoarei să solicite și să obțină de la CEC Bank S.A., conform dispozițiilor art. [illegible] alin. (2) din Codul Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în cont.

Noi, părțile din contract, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile art. 1660 și 1665 Cod Civil alin. (2) privind prețul serios, prețul fictiv și prețul derizoriu, precum și ale Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul este serios, real și proporționat față de valoarea bunurilor.

Noi părțile, avem cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019 privind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

Transferul dreptului de proprietate intervine astăzi, data autentificării prezentului contract. La aceeași dată, Vânzătorii transferă societății Cumpărătoare riscurile și beneficiile semnificative aferente imobilului. Predarea imobilelor, adică punerea lor la dispoziția societății cumpărătoare, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data încheierii și autentificării prezentului contract, pe bază de proces-verbal. Societatea cumpărătoare, reprezentată prin Director general **APOSTICĂ DANIEL-CONSTANTIN**, declară că a luat la cunoștință de starea în care se află bunurile imobile, pe care le-a inspectat în prealabil pentru a descoperi viciile aparente și este de acord să le dobândească în starea în care acestea se găsesc în prezent, fără a pretinde remedierea viciilor aparente

Noi, **DOROFTEI IOAN și DOROFTEI LILIANA**, declarăm că dreptul de proprietate asupra imobilelor ce se înstrăinează sau dezmembrămintele sale nu fac obiectul nici unui litigiu, iar anterior întocmirii prezentului act, referitor la aceste imobile, nu s-a încheiat nici o promisiune de vânzare în formă autentică sau sub semnătură privată cu alte persoane, înțelegând să garantăm societatea cumpărătoare de orice evicțiune s-ar ivi în legătură cu aceste imobile, precum și pentru viciile ascunse. Imobilele sunt înregistrate în rolul fiscal al vânzătorilor, așa cum rezultă din certificatul fiscal numărul 92787 eliberat la data de 12.07.2024 de Primăria Municipiului Bacău. Imobilele nu sunt sechestrate, confiscate sau scoase din circuitul civil și sunt libere de sarcini astfel cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare emise de OCPI Bacău – BCPI Bacău sub numerele 65732, 65733, 65735, 65737, 65739, 65741, 65742, 65744, 65745, 65750, 65751, 65753, 65757, 65759, 65761, 65762, 65767, 65768, 65769, 65771, 65791, 65792, și 65798, din data de 11.07.2024.

Noi, **DOROFTEI IOAN și DOROFTEI LILIANA**, declarăm că suntem căsătoriți în regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, la fel cum am fost de la data dobândirii bunurilor menționate mai sus și până în prezent și nu am încheiat niciun fel de convenție privind modificarea acestui regim matrimonial, astfel cum rezultă și din certificatul emis de Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale sub nr. 447203 din data de 12.07.2024, astfel încât bunurile ce fac obiectul prezentului contract reprezintă bunuri comune ale noastre, pe care le dobândim în devălmășie.

De asemenea, Vânzătorii, **DOROFTEI IOAN și DOROFTEI LILIANA**, declară că în prezent, asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act există în desfășurare contractul de comodat încheiat cu Societatea AUTO & EL S.R.L., din data de 01.01.2020, contractul de comodat încheiat între Societatea AUTO & EL S.R.L. și ASOCIAȚIA LIONS CLUB „SF. GHEORGHE" BACĂU din data de

51

01.07.2020 și contractele de închiriere nr. 05/01.06.2015, nr. 211/01.04.2021, nr. 212/01.05.2021 nr. 03/03.08.2023, încheiate de către AUTO&EL S.R.L. în baza autorizării exprese menționate în contractul de comodat, contracte pentru care Vânzătorii se obligă să efectueze toate demersurile necesare denunțării acestora și să elibereze spațiul în termen de maxim 30 de zile de la data autentificării prezentului act, sub sancțiunea plății de daune interese în cuantum de 5.000 (cincimii) euro, daune ce vor deveni exigibile imediat și vor putea fi executate fără niciun fel de alte formalități în baza prezentului Contract.

În cazul în care spațiul nu este eliberat în termenul stabilit, pe lângă daunele interese, vânzătorii suportă toate cheltuielile ocazionate de evacuarea chiriașilor

Noi, **DOROFTEI IOAN ȘI DOROFTEI LILIANA**, declarăm că:

- Descrierea imobilelor din prezentul Contract este corectă și conformă cu realitatea.
- Toate cheltuielile către furnizorii de servicii/utilități publice (electricitate, gaze, apă etc.) au fost achitate integral până astăzi, data autentificării Contractului, urmând ca toate contractele încheiate cu furnizorii de servicii/utilități publice, dacă este cazul, să se încheie, individual, începând cu data semnării prezentului Contract pe numele Cumpărătoarei, aceasta urmând să îndeplinească toate formalitățile în acest sens.
- Ne obligăm să achităm în termen orice factură emisă în viitor de furnizorii de utilități pentru consumul înregistrat până la data predării efective a imobilelor.
- Vânzătorii se obligă să predea Cumpărătoarei, în original, la încheierea contractului, titlurile sale de proprietate asupra Imobilului, precum și în original sau copie legalizată, titlurile lor de proprietate asupra Imobilului la încheierea contractului.
- Vânzătorii confirmă și garantează Cumpărătoarei că în ceea ce privește imobilele deținute în proprietate exclusivă nu există suprapuneri reale sau virtuale în relația cu alți coproprietari, iar suprafața imobilelor ce fac obiectul vânzării este reală.
- A fost întocmit de către auditorul energetic Budău Gh. Pavel certificatul de performanță energetică nr. 000685/600164 valabil până la data de 08.07.2034, care a fost înmânat reprezentantului cumpărătoarei.

Eu, **APOSTICĂ DANIEL-CONSTANTIN, în calitate de Director general al CASA S.A.**, declar că:

- Am cumpărat imobilele descrise mai sus, cu prețul menționat, pe care îl voi achita în mod indicat anterior, am cunoștință de situația faptică și juridică a imobilelor și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nicio altă formalitate.
- Am luat cunoștință că am obligația de a înregistra imobilele în rolul fiscal al societății în termen de cel mult 30 de zile de la data autentificării prezentului act.
- Am primit toate aprobările necesare pentru încheierea prezentului act în conformitate cu legislația în vigoare și cu actul constitutiv al societății.

Orice cheltuială legată de transferul dreptului de proprietate, inclusiv cele generate de încheierea prezentului Contract, cade în sarcina Cumpărătoarei.Toate impozitele si contributiile aferente veniturilor obtinute de Vanzatori din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, conform Codului Fiscal, rezultate din aceasta tranzactie cad în sarcina Vânzătorilor

Vânzătorii garantează că dreptul lor de proprietate este unul valid și de necontestat și garantează restituirea prețului și a cheltuielilor aferente remediilor ori a valorii bunurilor – oricare din acestea vor fi solicitate de cumpărătoare în caz de evicțiune totală sau parțială.

În scopul stabilirii tarifului de publicitate imobiliară aferent prezentului contract, noi, părțile contractante declarăm că părțile de folosință comună din care vânzătorii înstrăinează cumpărătoarei cota de 4,17% descrise mai sus nu au o valoare intrinsecă propriu-zisă iar valoarea acestora este inclusă în prețul negociat pentru imobilul având număr cadastral **62021-C1-U10/Bacău**, care reprezintă bun principal în raport cu bunurile accesorii, reprezentate de suprafețele de folosință comună anterior menționate. Stabilirea taxelor aferente prezentului contract a fost efectuată prin raportare la valoarea imobilului rezultată din studiul de piață întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău [illegible] anul 2024 în conformitate cu art. 111 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, respectiv suma de [redacted]

Noi, părțile, declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile Regulamentului 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene privind protejarea persoanelor fizice în

52

ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestora și ne exprimăm acordul, liber și în cunoștință de cauză, cu privire la comparatrea/prelucrarea datelor din actul de identitate în vederea autentificării prezentului înscris.

De asemenea, noi, părțile, declarăm că am înțeles sensul tuturor termenilor utilizați în conținutul prezentului act și consecințele ce decurg din acesta, atât în urma lămuririlor date din oficiu de notarul public cât și la solicitarea noastră expresă, declarăm că am citit integral conținutul prezentului contract, pe care îl semnăm, fiind de acord cu acesta și declarând că acesta reprezintă voința noastră liberă și neviciată.

Redactat, editat și autentificat azi, data autentificării prezentului act, într-un exemplar original unic la Biroul Individual Notarial Zaharia-Ciorcilă Mihail din Bacău

VÂNZĂTORI,
DOROFTEI IOAN
S.S.
DOROFTEI LILIANA
S.S.

CUMPĂRĂTOARE,
CASA S.A.
reprezentată prin Director General
APOSTICĂ DANIEL CONSTANTIN
S.S.

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial ZAHARIA-CIORCILĂ MIHAIL
Licența de funcționare nr. 333/2022/17.11.2022
Sediul: Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12H, parter, jud. Bacău

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1616
Anul **2024** luna **Iulie** ziua **12**

În fața mea, **Zaharia-Ciorcilă Mihail**, notar public, la sediul biroului din Bacău, str. Nicolae Bălcescu, 12H, parter, s-au prezentat:

1. DOROFTEI IOAN, cetățean român, domiciliat în [redacted], având cod numeric personal [redacted], identificat prin cartea de identitate seria [redacted], nr. [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], în nume propriu

2. DOROFTEI LILIANA, cetățean român, domiciliată în [redacted], având cod numeric personal [redacted], identificată prin cartea de identitate seria [redacted], nr. [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted] în nume propriu

3. APOSTICĂ DANIEL-CONSTANTIN, cetățean român, cu domiciliul în [redacted], având cod numeric personal [redacted], identificat prin cartea de identitate seria [redacted] nr. [redacted], eliberată de SPCLEP [redacted] la data de [redacted], **în calitate de Director General al „CASA" Societate pe Acțiuni**, cu sediul în municipiul Bacău, strada Pictor Aman, numărul 94C, județul Bacău, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J04/768/1999, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8370788

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și o anexă.

În temeiul art. 12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

S-a achitat impozit conform art. 111 Cod Fiscal în cuantum de 1% în sumă de [redacted] cu chitanța nr 281/2024 și în sumă de [redacted] cu chitanta nr 282/2024

S-a achitat tarif pentru intabulare, respectiv suma de [redacted] prin transfer în contul OCPI Bacău

S-a perceput onorariul de [redacted] și TVA în sumă de [redacted] achitat prin OP în baza factura nr 240738/2024

VS1.908.610.55MI

NOTAR PUBLIC,
Zaharia-Ciorcilă Mihail

L.S S.S

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare de Zaharia-Ciorcilă Mihail, notar public, azi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

ROMANIA NOTAR PUBLIC BACĂU ZAHARIA CIORCILĂ MIHAIL

NOTAR PUBLIC,

54

477

ROMÂNIA

[redacted]

JUDEŢUL BACĂU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

79956 26 10 2022

28.10.2022
OP 3240/2022

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr. 871 din 23.XI 199 4

Cererea adresată de: FONDUL PROPRIETATII PRIVATE II MOLDOVA
SC COMIMPULS SA
DIRECTIA JUDETEANA PENTRU TINERET SI SPORT

municipiul Bacău [redacted] Bacău

cod poştal ..... strada .....

etaj ..... ap. ..... înregistrată la nr. 19514 din 2.XI. 199 4

Având în vedere Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea

AUTORIZEAZĂ:

Executarea LUCRĂRILOR DE CONSTRUCTII, INSTALATII, ORGANIZARE SANTIER
INCINTA EDIFICARE LA OBIECTIVUL ADMINISTRATIV BACAU - FPP II MOLDOVA, SEDIU ADMINISTRATIV - SO BACAU, SPATII, CORP AD-TIV SI GRUP SANITAR, DIR.JUD. PENTRU TINERET SI SPORT BACAU,
96x7000,000 lei, COD

municipiul Bacău, sectorul, satul

strada Pictor Aman nr.

numărul topografic al parcelei

Valoarea lucrărilor se stabileşte pe baza declaraţiei solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

Pentru proprietate personală şi casele de vacanţă subvenţionate din bugetul Statului potrivit art. 22 şi 23 din Legea nr. 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanţatoare, anterior solicitării eliberării autorizaţiei de construire.

Beneficiarul va regulariza taxa pentru autorizaţia de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate prevăzut în autorizaţia de construire, în funcţie de valoarea rezultată.

Copie conf. cu orig.

CONFORM CU ORIGINALUL

ASOCIAŢIA COMERCIALĂ EXPERT S.R.L. Bacău - România

55

Proiectul lucrărilor, nr.*) ..... a fost elaborat de

..... cu sediul în judeţul ... Bacău ...

Generat Proiect SA

municipiul ..... sectorul .....

oraşul ... Bacău ... satul

comuna ..... nr. 41

cod poştal .... 5500 ..... strada ... Vasile Alecsandri .....

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂŞI ..... 24 ..... LUNI

PREZENTA AUTORIZAŢIE ESTE VALABILĂ ..... 12 24 ..... LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

ZILE

Documentaţia tehnică şi avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizaţie. Nerespectarea prevederilor autorizaţiei atrage pierderea valabilităţii acesteia şi se va urmări conform prevederilor legii.

PRIMAR,

Ing. Iliciu I. Ioan

SECRETAR,

Popa Dumitru

ARHITECT ŞEF,

Dobreanu Dan

TEHNICIAN URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizare în valoare de 19.200/000 lei a fost achitată cu chitanţa nr. 310.774 din 20.X 199.. direct 23.X 199..

Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului la data de ..... prin poştă

de ..... exemplar(e) din documentaţia tehnică şi avizele prezentate; vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU ..... LUNI

ZILE

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR

ARHITECT ŞEF

TEHNICIAN URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilităţii ..... 199.....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....

direct

Transmis solicitantului la data de ..... 199..... prin poştă

TITULARUL AUTORIZAŢIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunţe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puţin 5 zile înainte a formularului anexat autorizaţiei.

2. Să anunţe organului teritorial al Inspecţiei de Stat pentru Calitatea Construcţiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puţin 30 zile înainte a formularului anexat autorizaţiei.

3. Să păstreze în perfectă stare pe şantier autorizaţia de construire şi documentaţia vizată spre neschimbare care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului legii.

4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, anuri, goluri, fundaţii, pietre cioplite sau scuptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să asigure paza şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei.

Reluare lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi a mediului, prevăzute în normele generale şi locale.

6. Să transporte la ..... deşeurile care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, şi să desfiinţeze construcţiile provizorii după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizaţia de construire.

*) Se completează numărul proiectului şi data elaborării.

Copie după original

ARHEXPERT S.R.L. Bacău - România

56

ROMÂNIA

JUDEŢUL BACĂU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr. 7 din 26.01 199 8

...ţinare a cererii adresate de: SC CONIMPULS + SIF MOLDOVA

...

...în judeţul Bacău municipiul Bacău

... cod poştal 5500 strada I.S.Sturza nr. 6 bl. ... sc. ... etaj. ... ap. ... înregistrată la nr. 2853 din 22.I. 8

...a prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea ...ţi, se:

AUTORIZEAZĂ:

...CUTAREA LUCRĂRILOR DE CONTINUARE LUCRARI LA CONSTRUCTIE DIN METAL + A. ORGANIZARE SANTIER SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE LA OB. "CENTRU ...ISTRATIV" BACĂU.

...ARE DE [1] 9.191.000.000 lei COD

...situat în municipiul Bacău oraşul comuna sectorul satul

... 5500 Pieţei Amen nr. ...

...adastrală ... numărul topografic al parcelei ...
...Funciară

...arele condiţii:

...rea lucrărilor se stabileşte pe baza declaraţiei solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizaţiei de ...c.

...cuinţele proprietate personală şi casele de vacanţă subvenţionate din bugetul Statului potrivit art. 22 şi 23 din .../1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanţatoare, anterior solicitării eliberării autorizaţiei ...uire.

...ul va regulariza taxa pentru autorizaţia de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de ...stabilit prin autorizaţia de construire, în funcţie de valoarea realizată.

Copie conf. cu originalul

CONFORM CU ORIGINALUL

57

Proiectul lucrărilor, nr*) ..... a fost elabo

..... cu sediul în judeţul .....

municipiul
oraşul ..... sectorul .....
satul
comuna
cod poştal ..... strada ..... nr.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂŞI 24 LUNI

PREZENTA AUTORIZAŢIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBER

Documentaţia tehnică şi avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezen
Nerespectarea prevederilor autorizaţiei atrage pierderea valabilităţii acesteia şi se va urmări confo
legii.

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR
Pepa Dum
ARHITECT SEF,
Dobr
TEHNICIAN URBANIS
AMENAJAREA TERITOR
Gerge

Taxa pentru autorizare în valoare de Dumitru Sechelariu 91.910.000 lei a fos
chitanţei nr. 25 din 23.1. 199 5
direct

Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului la data de 26.01
prin poştă
de ..... exemplar(e) din documentaţia tehnică şi avizele prezentate, vizate spre neschim

PRELUNGIT VALABILITATEA CU ..... LUNI
ZILE

PRIMAR,

L.S.

SECRETA

ARHITECT

TEHNICIAN URE
AMENAJAREA TER

Data prelungirii valabilităţii ..... 199.....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
direct
Transmis solicitantului la data de ..... 199..... .....
prin poştă

TITULARUL AUTORIZAŢIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunţe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puţin 5 zile în
anexat autorizaţiei.
2. Să anunţe organului teritorial al Inspecţiei de Stat pentru Calitatea Construcţiilor data
autorizate, prin trimiterea cu cel puţin 30 zile înainte a formularului anexat autorizaţiei.
3. Să păstreze în perfectă stare pe şantier autorizaţia de construire şi documentaţia vizată
care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exer
legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de
goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze
de pază şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei.
Reluare lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
5. Să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi a mediului
generale şi locale.
6. Să transporte la groapa de gunoi autorizata
care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, şi să desfiinţeze construcţiile
după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizaţia de construire.

*) Se completează numărul proiectului şi data elaborării.

ADEVAR EXPERT S.R.L. Bacău - România

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BACĂU

CONFORM CU ORIGINALUL

58

92 - 354

NVESTITOR: SC CONIMPULS SA BACAU

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr.8 din 31.10.1999

privind lucrarea " CENTRU ADMINISTRATIV BACAU (birouri)", str. ctor Aman nr.94, in valoare de 11.203.958.937 lei executata in cadrul ntractului nr. 15 din 1994 , incheiat intre S.C.CONIMPULS-SA Bacau si SC ONIMPULS SA Bacau.

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 871/23.11.1994 nr.7/26.01.1998 eliberata de Primaria municipiului Bacau , cu valabilitate pina 7.01.1999 .

2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 10.1999 - 31.10.1999 , fiind formata din:

- Jianu Irina
- Otel Emilia

3. Au mai participat la receptie:

- Mihu Nicolae
- Tibu Mihai
- Deju Vasile

4. Constatarile comisiei de receptie: nu e cazul.

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au sit sau sint incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr.1- nu e cazul.

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr.2 nu au fost ecutate, nu e cazul.

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr.3 nu respecte prevederile iectului: nu e cazul.

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune MITEREA RECEPTIEI.

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin: spectarea documentatiei de executie, a proceselor tehnologice, lucrari de buna itate.

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele: nu e cazul.

8. Prezentul proces-verbal, continind 1 fila si - anexe numerotate, cu total de 1 fila, a fost incheiat astazi 31.10.1999 , in patru exemplare.

SOCIETATEA COMERCIALA ... EXPERT S.R.L. Bacău, Romania

COMISIA DE RECEPTIE
Presedinte - JIANU IRINA

Membru: OTEL EMILIA

SPECIALIST,
MIHU NICOLAE

TIBU MIHAI

DEJU VASILE

79956 26.10.2022

28.10.2022 BP 3240/2022

59

PROCES VERBAL

Incheiat astazi 06.06.2000

In baza autorizatiei de construire nr. 871/23.11.1994, a procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 8/31.10.1999 si a planului de situatie inregistrat la OJCC Bacau sub nr. 4114/22.12.1999, din imobilul situat in strada Pictor Aman, nr. 94 C apartine beneficiarilor:

SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE "MOLDOVA"

- subsol, parter, mezanin, etaj 1, etaj 2, etaj 3 (1/2 situata in partea de est – dreapta);

SOCIETATEA COMERCIALA "CONIMPULS" SA

- etaj 3 (1/2 situata in partea de vest – stanga), etaj 4, etaj 5, etaj 6, etaj 7, etaj 8, etaj 9, etaj 10.

Mentionam ca spatiile de la subsol: centrala termica si tabloul electric, precum si transformatorul de energie electrica, statia de climatizare, caile de acces principale si secundare, lifturile si etajul 10 (camere lift, camere rezervor, alta camera) sunt in folosinta comuna, din care SIF Moldova detine 45,8 % si SC Conimpuls SA 54,2 %.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Nr. înregistrare 4995 la 26 iunie 10 anul 2022
Taxa plătită la data de 28.10.2022 în valoare de 3240/2022
Timbru 60 lei
Poliţist

SC CONIMPULS SA

ROMANIA BACAU S.A. CONIMPULS SOCIETATEA COMERCIALA

SIF MOLDOVA

SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE MOLDOVA BACAU - ROMANIA

CONFORM CU ORIGINALUL

60

CASA S.A.
Nr. 1870 **din** 16.11.2023

MUNICIPIUL BACĂU
Nr. 199783/571 **din** 16.11.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. 199783/571 ***ziua*** 16 ***luna*** 11 ***anul*** 2023

Art. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

CASA S.A., cu sediul în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman nr. 94-C, jud. Bacău, tel. 0374.956.600, e-mail office@casabacau.ro, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, atribut fiscal RO, cont IBAN RO71 BTRL 0040 1202 E459 36XX, deschis la Banca Transilvania - Sucursala Bacău, legal reprezentată prin dl. Ion Marius SAVIN - Director general, numită în continuare
Locator sau Proprietar
și
Muncipiul Bacău, cu sediul în Bacău, strada Mărășești, nr. 6, județul Bacău, având CIF 4278337, contul RO15TREZ24A510103203004X, legal reprezentat prin Primar Lucian Daniel Stanciu-Viziteu, numită în continuare **Locatar sau Chiriaș**

Având în vedere:
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr. 42/28.02.2023 prin care s-a aprobat demararea procedurilor legale în vederea identificării și închirierii/cumpărării de către Municipiul Bacău a unui imobil-clădire în suprafața construită desfășurată de minim 4.000 mp;
- Anunțul public emis de Municipiul Bacău privind vânzarea/închirierea unui imobil (clădire + teren) cu suprafața minimă de 4.000 mp, în municipiul Bacău, ce va avea destinația de sediu administrativ, publicat pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Bacău, www.municipiulbacau.ro.
- Oferta Casa SA aferentă Anunțului privind vânzarea / închirierea unui imobil (clădire + teren) cu suprafața minimă de 4.000 mp, în municipiul Bacău, ce va avea destinația de sediu administrativ, astfel cum a fost actualizată.
- Hotărârea Consiliului de administrație al Casa din 06.11.2023 privind încheierea contractului de închiriere cu Municipiul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 457 din 10.11.2023
- Dispozițiile Codului civil și ale Codului administrativ aplicabile prezentului contract, închirierea Spațiului nefiind supusă prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Contractul reflecta vointa partilor, manifestata in mod neviciat, in baza mandatelor legal acordate semnatarilor acestuia prin actele normative si deciziile interne adoptate, avand forta probanta si executorie în condițiile legii.

a intervenit prezentul Contract de închiriere cu următorul conținut:

Art. II OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Contractul are ca obiect închirierea unui Spațiu în suprafata maxima de 6.000 mp suprafață utilă (denumit în continuare Spațiul sau Suprafața închiriată) aflat în proprietatea CASA S.A., reprezentând parte din imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94-C, înscris în CF nr. 62021-C1, cu destinație birouri – sediu administrativ.
2. Părțile convin ca închirierea Spațiului să se facă etapizat, la cererea scrisă a Locatarului și cu acordul expres al Locatorului. În acest sens, Locatorul și Locatarul sunt de acord ca suprafața

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

închiriată inițial, odată cu semnarea contractului, să fie de 2628,80 mp, descrisă în Planul de amplasament atașat.
3. Suprafaţa închiriată inițial va fi suplimentată ulterior de părți în funcție de necesitățile Locatarului, cu aprobarea consiliului local, pana la suprafata convenita conform pct. 1, cel mai tarziu pana la data de 24 decembrie 2024, la solicitarea fermă a Locatarului și cu acordul expres al Locatorului. Părțile vor încheia acte adiționale la contract, ce vor fi agreate și semnate de părți, într-un termen de maxim 90 de zile de la momentul la care Locatorul își exprimă acordul scris în sensul creșterii suprafeței închiriate, conform destinației din prezentul contract.
4. Suprafețele care fac obiectul contractului nu pot fi înscrise ca și garanții pentru debite anterioare și viitoare, de către locator.

Art. III. TERMENUL DE ÎNCHIRIERE

1. Contractul intră în vigoare la data semnării de către Locatar și Locator și își va produce efectele pe toata durata de valabilitate si până la data îndeplinirii integrale a obligațiilor asumate de către părți.
2. Termenul de închiriere al Spațiului va fi de 3 (trei) ani. Termenul începe să curgă de la data semnării Procesului verbal de predare primire aferent fiecărei suprafețe închiriate. Locatorul va considera de drept prelungit contractul pentru suprafața închiriată inițial și suprafețele ulterioare cu perioade egale cu durata inchirierii ramasa pentru ultima suprafata predata Locatarului.
3. Durata contractului prevazuta la art. III, pct. 2 poate fi prelungită prin act adițional, la solicitarea Locatarului transmisă Locatorului în scris, cu cel puțin 30 zile înainte de data expirării perioadei de închiriere prevăzute la pct. 2, respectiv 24 decembrie 2027.

Art. IV. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

1. Data predarii Spatiului ("**Data Predarii**") în conditiile stabilite la Art. II pct. 2 din Contract este cel mai tarziu data de **22.12.2023,** cand Partile vor incheia un Proces Verbal de Predare-Primire (denumit in continuare « Procesul Verbal de Predare»).
2. Pe parcursul suplimentării suprafetelor inchiriate, partile vor incheia noi Procese-verbale de predare-primire.
3. Viciile minore care ar putea exista la momentul predarii nu vor fi un temei pentru ca Locatarul sa amane Data Predarii si vor fi remediate in cel mai scurt timp rezonabil, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data constatării. Un viciu major, prin urmare, va exista numai daca viciul este semnificativ si impiedica utilizarea Spatiului inchiriat conform destinației.
4. Locatorul va permite accesul preliminar Locatarului în Spațiu, începand cu data semnarii prezentului Contract pentru executarea unor eventuale amenajari de catre Locatar. În acest sens, Părțile vor realiza Predarea Preliminară a Spațiului ("**Predarea Preliminara**"), pe baza unui proces-verbal preliminar, care va fi încheiat în acest scop.
5. În timpul perioadei dintre Predarea Preliminară și Data Predarii, Locatarul va suporta costul utilitatilor (si anume energie, gaze, apa) si a oricaror alte costuri de intretinere curente necesare pe durata realizarii amenajarilor de catre Locatar, cost care va fi calculat pe baza facturilor furnizate de Locator. Calculul va fi furnizat Locatarului impreuna cu documentele care au stat la baza lui, ca anexa la factura prin care se vor refactura aceste costuri.

SOCIETATE COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

63

Art. V. PREȚUL

1. Locatarul va plăti Locatorului o chirie lunară de 41,74 lei/mp/lună, la care se adaugă TVA. Pretul lunar al chiriei se va calcula corespunzător suprafeței utile totale închiriate la data facturării.
2. Valoarea Chiriei și orice alte sume plătibile conform prezentului Contract vor fi calculate în baza Suprafeței Închiriate, astfel cum este confirmată de Părți în Actele adiționale și Procesul/ele Verbal/e de Predare-Primire, iar prevederile prezentului Contract vor fi interpretate ca fiind modificate pentru a reflecta suprafața respectivă.
3. Chiria stipulată în art. V. pct.1. de mai sus va ramane fixă până la data de 31 decembrie 2024. După această dată, incepand cu 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic ce urmează (denumită în continuare "Data Indexării"), Chiria prevăzută va fi ajustată automat pentru a reflecta modificarea Indicelui Preturilor de Consum anual (IPC - anual) pentru anul precedent, publicat de Institutul National de Statistica (INS) pe pagina sa de internet (https://insse.ro/cms/ro/content/ipc%E2%80%93serie-de-date-anuala), însă Chiria rezultată nu va scădea niciodată sub nivelul cuantumului stipulat la art. V pct.1. de mai sus. Proprietarul va notifica anual Chiriașul în scris, în termen de cel mult 10 (zece) zile lucrătoare de la Data Indexării, cu privire la valoarea Chiriei aplicabile de la fiecare Dată a Indexării.
În cazul în care ICP - anual nu mai este furnizat de INS și nu va fi stabilită o bază înlocuitoare, Părțile vor conveni cu bună credință ce indice va fi adoptat în locul acestuia sau ce nouă metodă de evaluare a majorării va fi folosită.
4. Facturile aferente chiriei se vor emite si trimite de către Locator în ultima zi a lunii pentru luna în curs.
5. Facturile aferente utilităților și costurilor de întreținere curente se vor emite în termen de 5 zile de la primirea facturilor de la furnizorii de utilitati.
6. Facturile fiscale aferente chiriei, utilităților și a costurilor de întreținere curente se vor transmite Locatarului prin sistemul național E-Factura. În cazul în care, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării facturii electronice, nu sunt formulate obiecțiuni, facturile sunt considerate acceptate.
7. În prețul chiriei nu sunt incluse cheltuielile curente de funcționare (inclusiv utilități) și întreținere, respectiv: energie electrică, gaze naturale, apă, canal, revizii pentru ascensoare, mentenanta alarmelor de incendiu, echipamentelor de prevenire și de stingere a incendiilor, intretinerea si curățenia suprafetelor interioare și exterioare folosite în comun, întreținerea sistemelor de electricitate, apa, canalizare si a sistemelor de joasa tensiune, aferente Spațiului închiriat, acestea fiind în sarcina Locatarului.

Art. VI. PLATA PREȚULUI

1. Plata chiriei se face lunar, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data comunicării catre Locatar a facturii. Data comunicării facturii electronice către Locatar se consideră data la care factura electronică este disponibilă pentru descărcare din sistemul național E-Factura.
2. Plata cheltuielilor curente de funcționare și întreținere definite la art. V pct.7. se va face lunar, dar nu mai târziu de 15 zile calendaristice de la data comunicării facturii către Locatar, astfel: pentru utilități, în baza facturilor emise de către Locator pe baza facturilor primite de la furnizori, iar pentru costurile curente de funcționare și întreținere în baza cheltuielilor efectuate de Locator pentru prestarea serviciilor. Cuantumul cheltuielilor curente de funcționare și întreținere se stabileste in functie de ponderea suprafetei inchiriate in totalul suprafetei cladirii.
3. Utilitățile (i.e., energie electrica inclusiv pentru sistemul de incalzire, ventilatie si aer conditionat (HVAC), gaze, apă, etc.) vor fi calculate în baza datelor înregistrate de contoarele Proprietarului (în toate cazurile posibile) aferente Suprafeței închiriate, în funcție de consumul efectiv al Locatarului, în baza facturilor trimise de furnizorii de servicii.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

63

4. In cazul impartirii etajului in mai multe spatii, utilitatile vor fi calculate in baza datelor inregistrate de contoarele aferente etajului respectiv, consumul fiind alocat in sistem pausal, proportional cu suprafata ocupata din etaj. Locatarul va plati cota parte care ii revine (cota parte fiind egala cu raportul dintre suprafata inchiriata si suprafata totala a etajului). In situatia in care etajul nu este ocupat integral sau nu exista contoar pasant, utilitatile inregistrate pe contoarele etajului, vor fi alocate proportional, prin raportarea suprafetei inchiriate a Locatarului la suprafata totala a etajului.

5. Plata prețului contractual se face prin virament bancar în contul RO67TREZ061618801XXXXXXX dechis de Locator la Trezoreria Municipiului Bacau. Plata facturilor este considerată a fi efectuată la data înregistrării sumei în contul bancar al Locatorului.

6. Neplata în termen a prețului contractului atrage aplicarea unei dobanzi penalizatoare, conform Ordonanței de Guvern nr. 13/2011. Dobânzile se calculează din ziua imediat următoare expirării termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

7. Valoarea oricăror sume cu titlu de penalități de întârziere ori dobanzi pot depăși sumele asupra cărora sunt calculate. Eventualele sume achitate în plus de către Locatar nu sunt purtătoare de dobândă.

Art. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să pună la dispoziția Locatarului, pe baza procesului verbal de predare-primire, Spațiul închiriat începând cu data prevăzută în prezentul contract de închiriere în stare normală de folosință potrivit destinației prevăzută în contract. Locatorul va executa lucrari si amenajări ale spatiului necesare desfasurarii activităților specifice aparatului de specialitate al primarului Municipiului Bacău însemnând pereți despărțitori, tavane si pardoseli curate si nedeteriorate, în acord cu înțelegerea părților.

2. Să garanteze Locatarului folosința liniștită a spațiului închiriat potrivit destinației acestuia, fără întrerupere sau tulburare, garantând pe Locatar împotriva oricărei pierderi parțiale sau totale a dreptului de folosință a Suprafeței Închiriate și pentru vicii în conformitate cu art. 1790-1793 Cod civil.

3. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile care sunt necesare pentru a menține spațiul închiriat în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata contractului, cu respectarea termenilor si conditiilor stipulate in prezentul capitol. Proprietarul, pe cheltuiala proprie, va efectua reparații capitale, respectiv pereții de susținere exteriori, fundațiile sau alte elemente structurale (interne sau externe), la momentul stabilit de comun acord cu Locatarul.

4. Să nu pretindă plata prețului contractual înainte de termenele stabilite în contract.

5. Să afecteze cât mai puțin cu putință activitatea desfășurată de Locatar în spațiul închiriat în cazul în care va efectua lucrări de modernizare sau consolidare a clădirii, conform prevederilor prezentului contract. În acest sens, Locatorul se obligă să notifice Locatarul cu cel puțin 15 zile înainte de data la care vor începe respectivele lucrări.

6. Să pună la dispoziția Locatarului toate actele necesare pentru obținerea tuturor autorizațiilor necesare funcționării legale a spațiului închiriat.

7. Să suporte plata impozitelor care, potrivit legislației în vigoare, revin Locatorului.

8. Să permită realizarea de către Locatar a lucrărilor de amenajare în vederea utilizării spațiului în scopul funcționării Locatarului conform destinației din contract.

9. Să respecte obligațiile ce-i revin în calitate de Locator al imobilului, conform Codului civil.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ABEVAL EXPERT S.R.L. * Bacău - România *

J 64

10. Locatorul nu va fi responsabil pentru întreruperile în furnizarea utilităților publice care se datorează unui eveniment mai presus de voința și controlul său. Locatarul nu are dreptul să solicite deduceri din Chirie în urma acestor întreruperi.

11. Sa permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, în exteriorul și interiorul Spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil, cu obținerea acordului prealabil al Locatorului. Costurile de productie, de instalare, de demolare, autorizare si declarare a insemnelor, taxa locala, precum si orice alte obligatii legale, daca exista in legatura cu insemnele respective, vor fi administrate si platite de catre Locatar. Locatarul va despagubi Locatorul pentru orice daune aduse Cladirii ca urmare a prejudiciilor provocate de insemnele si siglele Locatarului. Orice folosire a denumirii sau a siglei Locatorului, necesita acordul prealabil scris al acestuia, cu exceptia folosirii uzuale ca referință a amplasamentului de lucru al Locatarului.

Art. VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Locatarul are obligația de a folosi Suprafața închiriată conform prevederilor prezentului contract și a legislației în vigoare.
2. Să plătească la termen chiria lunară și cheltuielile curente de funcționare (inclusiv utilități) și întreținere, ce rezultă din contract sau din acte normative în vigoare.
3. Locatarul are obligația inscrierii în Bugetul de venituri și cheltuieli a sumelor necesare achitării tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract de închiriere și a aprobării acestuia în Consiliul Local.
4. Locatarul este răspunzător pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare funcționării în spațiul închiriat.
5. Să execute lucrările de amenajări detaliate și dotări pe care le consideră necesare desfășurării activității proprii în spațiul în care funcționează, cu acordul prealabil al Locatorului. Amenajările și dotările care la finalul contractului nu vor putea fi dezasamblate de către Locatar fără a aduce deteriorări spațiului închiriat, vor rămâne Locatorului cu dreaptă despăgubire a Locatarului, determinata de parti pe baza unui raport de evaluare.
6. În scopul achitării impozitelor aferente lucrărilor de amenajare ale Locatarului, într-o manieră corespunzătoare conform legislației fiscale în vigoare, Locatarul îl va informa pe Locator cu privire la valoarea tuturor îmbunătățirilor realizate în legătură cu spațiul închiriat, pentru a-i permite Locatorului să depună la termen toate declarațiile fiscale necesare. În acest sens, Locatarul va completa o declarație pe proprie răspundere și va furniza pe proprie răspundere documentele relevante cu referire specială la valoarea de înregistrare contabilă a lucrărilor de amenajare și va furniza aceste declarații și documente Locatorului în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la finalizarea respectivelor lucrări.
7. Să răspundă de respectarea normelor și regulilor generale privind securitatea și sănătatea în muncă, protecția mediului, apărare contra incendiilor (P.S.I.) și a altor dispoziții legale incidente activității desfășurate.
8. Răspunderea pentru respectarea, cu strictețe, a legislației și a reglementărilor tehnice pe linie de Securitate și Sănătate în Muncă, siguranță contra incendiilor, asigurare privind securitate fizică și Protecția mediului, în interiorul spațiului închiriat aparține în exclusivitate Locatarului.
9. Locatarul este obligat să se organizeze și să-și ia toate măsurile necesare în vederea respectării reglementărilor menționate, astfel încât să nu afecteze în niciun fel spațiul închiriat sau sa prejudicieze în orice fel pe Locator. În cazul nerespectării prevederilor prezentei clauze, Locatarul va suporta integral daunele și pagubele provocate persoanelor fizice și/ sau juridice ce-și desfășoară activitatea în incinta imobilului proprietatea Locatorului.

SOCIETATEA COMERCIALĂ APEXIL EXPERT S.R.L. Bacău - România

65

10. Să permită Locatorului inventarierea, verificarea stării şi modului de exploatare a spaţiului şi dotărilor.
11. Locatarul se obligă să-şi desfăşoare activitatea în condiţii de corectitudine, onestitate şi bună înţelegere cu vecinii şi să se abţină de la a întreprinde orice acţiune care ar deranja în orice mod activitatea vecinilor.
12. Pe durata prezentului Contract, Locatarul va încheia şi va menţine în vigoare o asigurare, pe cheltuiala sa, pentru incendii, pentru furturi ale bunurilor sale din spaţiul închiriat, precum și pentru alte acoperiri ce fac obiectul asigurărilor încheiate în mod obișnuit.
13. Locatorul nu va fi răspunzător pentru pierderile, daunele sau cheltuielile pentru acţiunile comise în spaţiile pentru care Locatarul are obligaţia încheierii unei asigurări, doar dacă vina îi este atribuită Locatorului.
14. Pe durata prezentului Contract, Locatarul va ţine în vigoare una sau mai multe poliţe de asigurare de răspundere civilă prin care se vor asigura, pentru sume rezonabile, răspunderea sau cererile de despăgubire pentru vătămările corporale, decesele sau daunele aduse bunurilor pentru care Locatarul este responsabil prin lege sau în baza prezentului Contract. După orice cerere de despăgubire ce reduce limitele acoperirii, Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru readucerea respectivelor limite la suma initială.
15. Locatarul răspunde pentru orice stricăciuni sau daune aduse Spațiului Închiriat provocate de acțiunile sau omisiunile făcute cu intenție sau din neglijență de către Locatar, angajații, funcționarii, contractorii sau vizitatorii acestuia sau a prepușilor săi, prin degradarea, distrugerea şi/sau aducerea în stare de neîntrebuinţare a spaţiului şi/sau dotărilor, conform prevederilor legale. Locatarul răspunde pentru daunele cauzate de nerespectarea obligațiilor referitoare la: folosirea unei incarcari electrice neobisnuite (e.g voltaj/sarcina electrica neobisnuita); Normele ce trebuiesc respectate in situatii de urgenta; Oricare alte norme juridice actuale sau viitoare privind sanatatea publica si siguranta.
16. Locatarul va fi obligat sa efectueze, pe cheltuiala proprie, lucrarile de refacere a Spatiului Inchiriat în maximum 60 zile lucrătoare de la data apariției defecțiunii, conform prevederilor pct. 15 de mai sus, sau alt termen agreat de Locator daca un asemenea termen mai mare este determinat de motive de ordin tehnic, dovedite de Locatar Locatorului prin documente relevante emise de o societate terta calificata in efectuarea unor asemenea reparatii. In cazul in care Locatorul constata ca, Locatarul nu si-a indeplinit obligatia de reparare a daunelor aduse Spatiului Inchiriat in termenul prevazut il va notifica pe acesta din urma, punându-i in vedere sa remedieze situatia intr-un termen de maximum 10 (zece) zile lucrătoare. Daca nici dupa scurgerea termenului aratat Locatarul nu repara dauna, Locatorul va avea dreptul de a proceda el insusi la efectuarea de reparatii, acest fapt dând nastere în sarcina Locatarului a obligatiei de rambursare a costurilor legate de remedierea daunelor provocate, în mod similar condițiilor prevăzute la art. VI, pct. 2 din prezentul contract.

Art. IX. GARANȚIA LOCATARULUI

1. Locatarul se obligă să constituie o garanţie reprezentând echivalentul a două chirii lunare. Până la atingerea cuantumului agreat, Locatorul va factura lunar un procent de 10% aplicat la valoarea chiriei lunare, sumă ce va fi evidentiata in mod distinct pe factura emisa, cu mentiunea „garantie". Garanţia va rămâne la dispoziţia Locatorului pe toată durata de valabilitate a contractului şi reprezintă garanţia că Locatarul îşi va achita toate obligaţiile financiare ce decurg din prezentul contract şi că va preda spaţiul închiriat cel puţin în aceeaşi stare consemnată în procesul verbal de predare-primire a spaţiului, luând în considerare uzura normală.
2. Garanţia se va pierde în totalitate sau parţial, proporţional cu valoarea pagubelor produse şi menţionate în procesul verbal de predare a spaţiului către Locator. Pagubele vor fi remediate de Locator şi recuperate de la Locatar pe bază de documente justificative - facturi furnizori.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

66

Eventualele diferenţe vor fi returnate Locatarului în termen de 30 zile de la data primirii de către Locator a facturilor furnizori.
3. Locatorul are dreptul de a acoperi chiria lunară datorată de către Locatar şi neplătită şi/sau alte daune cauzate de către Locatar în executarea prezentului Contract, după caz.
4. Garanţia se va restitui Locatarului după deducerea eventualelor sume datorate Locatorului, după 30 zile de la data predării efective de către Locatar a spaţiului către Locator.

Art. X. SUBÎNCHIRIEREA ŞI CESIUNEA

Subînchirierea în tot sau în parte a spaţiului, cesiunea prezentului contract, încheierea unui contract care presupune direct sau indirect folosinţa spaţiului de către un terţ, realizată de Locatar către un terţ, este interzisă. Încălcarea acestei clauze de către Locatar atrage desfiinţarea de plin drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere sau îndeplinirea vreunei formalităţi, precum şi obligaţia Locatarului de a plăti Locatorului o despăgubire în cuantum de 10 EUR/mp/zi întârziere.

Art. XI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Următoarele cauze duc la încetarea contractului:
a) la expirarea duratei de valabilitate, dacă părţile nu au convenit prelungirea duratei contractului printr-un act adiţional;
b) prin acordul părţilor;
c) prin reziliere, în caz de neexecutare a obligaţiilor contractuale asumate de către oricare parte, dar numai după o notificare prealabilă de 30 de zile calendaristice, cu plata de daune-interese, conform art. 1817 Cod civil de căre partea în culpă;
d) în cazul înstrăinării spaţiului, dar numai după notificarea Locatarului cu cel puţin 60 zile calendaristice înainte de data înstrăinării. In interiorul termenului de preaviz, Locatarul este indreptatit sa isi exercite dreptul de preemptiune cu privire la cumpararea imobilului. La expirarea termenului de preaviz în situaţiile descrise în prezentul articol, daca nu este exercitat dreptul de preemptiune, Locatarul are obligaţia de a elibera spaţiul în condiţiile contractului. În cazul instrainarii spatiului de către Locator, cumparatorul are dreptul, dar nu obligatia sa preia prezentul contract de inchiriere.
e) în cazul in care Locatarul nu îşi respectă obligaţia prevăzută în art. II, pct. 3, deşi a fost notificat de către Locator la împlinirea termenului agreat. Părţile pot stabili de comun acord un nou termen, ori daca acesta nu este acceptat de Locator, acesta poate solicita încetarea contractului.

2. *Pactul comisoriu de gr. IV.* Rezilierea de plin drept a prezentului contract operează, doar la solicitarea scrisă a Locatorului, fără altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti în următoarele situaţii:
a) subînchirierea, cesionarea, grevarea de sarcini a spaţiului fără acordul Locatorului;
b) în situaţia în care Locatorul constată distrugerea şi/sau degradarea spaţiului şi/sau a dotărilor, în condiţiile art. VIII, pct. 15 şi 16;
c) Locatarul nu îşi onorează la termen plata obligaţiilor contractuale mai mult de 30 de zile.

3. Obligaţia de predare a spaţiului la încetarea contractului

Să elibereze şi să predea spaţiul în stare corespunzătoare de funcţionare, în situaţia intervenirii vreuneia din cauzele de încetare a prezentului contract. In acest sens, la data predarii, părţile vor întocmi şi semna un proces verbal de predare-primire în care vor descrie detaliat starea fizica a spatiului restituit de Locatar. În cazul nerespectării acestei obligaţii, Locatarul datorează despăgubiri Locatorului în condiţiile legii pentru acoperirea integrala a prejudiciului suferit.

SC "CAMERA COMERCIALĂ APEXPERT S.R.L." Bacău - România

Art. XII. CLAUZELE SPECIALE

1. Faptul că Locatorul sau Locatarul nu insistă asupra executării "ad literam" a Contractului sau nu reuşesc să valorifice oricare din opţiunile pe care le au conform Contractului, nu vor fi considerate ca o renunţare a acelei părţi la drepturile oferite de Contract ori o modificare tacită a Contractului.
2. Dacă oricare din prevederile Contractului este declarată nulă sau neexecutabilă, celelalte prevederi vor rămâne valide şi executabile. Poate fi invocata numai nulitatea absolută şi numai după constatarea ei printr-o hotărâre judecatorească definitivă şi irevocabilă.
3. În conformitate cu prevederile Contractului, orice notificare trimisă de o parte celeilalte părţi va fi considerată ca primită, dacă este trimisă la adresa indicată în preambulul Contractului. Dacă o astfel de notificare este trimisă prin poştă, ea va fi trimisă cu scrisoare recomandată şi confirmare de primire şi va fi considerată primită în ziua lucrătoare imediat următoarei zile în care ea a fost predată destinatarului. Daca părţile au stabilit posibilitatea comunicării prin e-mail sau au utilizat de facto această modalitate de comunicare, atunci corespondenţa (notificările/facturile, etc.) se poate transmite şi prin e-mail la/de la adresele convenite sau utilizate pentru corespondenţa anterioară, considerându-se că primirea acestora s-a făcut în ziua bancară imediat următoare datei la care acestea au fost transmise. În acest caz, părţile convin că proba corespondenţei se face doar cu dovada transmiterii mesajului de poştă electronică.
4. Toate operaţiunile de notare, certificare sau radiere a oricărei notări în Cartea Funciară efectuate de Locatar sau la cererea, pe seama sau în numele acestuia, sunt strict în sarcina şi pe seama Locatarului.
5. Pentru executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri. Forţa majoră apără de răspundere partea care o invocă. Obligaţiile Proprietarului şi ale Chiriaşului în baza prezentului vor fi supuse prevederilor Art. 1351 din Codul civil. Cu excepţia cazului în care se prevede altfel în mod expres în prezentul Contract, în situaţia în care fie (a) evenimentul de Forţă Majoră continuă pe o perioadă care depăşeşte 3 (trei) luni fie (b) la momentul în care se anticipează în mod rezonabil că Forţa Majoră va continua pe o perioadă care depăşeşte 3 (trei) luni, Părţile fie (i) vor intra în negocieri imediat şi vor conveni asupra modificărilor la prezentul Contract, astfel cum acestea sunt necesare pentru a permite Părţilor să continue îndeplinirea obligaţiilor acestora în baza prezentului Contract într-o manieră cât mai apropiată posibil de cea avută în vedere iniţial, fie (ii) vor rezilia Contractul, cu efect imediat, fără nicio altă formalitate sau intervenţia unei instanţe de judecată sau de arbitraj, fără niciun impact asupra obligaţiilor Părţilor datorate până la data la care a intervenit respectivul eveniment de Forţă Majoră.
6. Protecţia datelor personale. Părţile vor respecta prevederile privind protecţia datelor personale, conform reglementărilor legale în vigoare, în calitate de operatori independenţi, conform prevederilor din anexă.
7. În baza dreptului de preempţiune, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al Municipiului Bacău, la notificarea Locatorului privind vânzarea, Municipiul Bacău îşi va exprima opţiunea de cumpărare a Suprafeţei închiriate, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator membru ANEVAR ce detine specializarea EPI (evaluare proprietati imobiliare) şi a negocierilor dintre părţi, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la primirea raportului de evaluare.
8. Locatarul declară că, la semnarea prezentului contract, a fost informat despre intentia Locatorului de a efectua investiţii de natură a creşte eficienţa energetică a Spaţiului, sens în care se pot derula lucrări la părţile comune (exterior şi interior). Date fiind investitiile ce vor fi efectuate si impactul pozitiv asupra cheltuielilor cu utilitatile si costurile de intretinere, Locatarul accepta, de principiu, redistutarea cuantumului chiriei cu obtinerea aprobarilor legale necesare, dupa caz.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAR EXPERT S.R.L. Bacău - România

68

9. Pentru soluţionarea litigiilor de orice fel decurgând din executarea prezentului contract, se va apela mai întâi la proceduri alternative de rezolvare pe cale amiabilă (conciliere, mediere,) iar în caz de eşec al acestora litigiile vor fi supuse spre soluţionare instanţei de la sediul Locatorului.
10. Prezentul contract se completează cu prevederile legale care reglementează închirierea spaţiilor.
11. Anexele şi orice acte şi/sau documente stabilite de comun acord fac parte integrantă din prezentul contract.
12. Orice modificare privind clauzele prezentului contract, în timpul executării şi desfăşurării acestuia, se va face prin încheierea unui act adiţional la contract, cu acordul părţilor.

Prezentul contract se consideră încheiat la data semnării de către reprezentanţii legali ai celor două părţi contractante, conţine 9 pagini, inclusiv planul de amplasament al spaţiului închiriat şi procesul verbal de predare-primire însuşit de părţile semnatare ale contractului.

Încheiat astăzi, _____, în două exemplare, ambele cu valoare de original, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
CASA S.A

DIRECTOR GENERAL,
ION MARIUS SAVIN

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

ROMÂNIA JUDEȚUL BACĂU PRIMĂRIA

LOCATAR
MUNICIPIUL BACĂU
LUCIAN DANIEL STANCIU – VIZITEU

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
MARIANA ZAMFIR

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA-ELENA BARDAȘU

69

CASA SA
Nr 1984 **din** 12.09.2024

MUNICIPIUL BACĂU
Nr.184584 din 06.09.2024

ACT ADIȚIONAL NR.1
La CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
Nr. 199783/571 din 16 noiembrie 2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

CASA S.A., cu sediul în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman nr. 94-C, jud. Bacău, tel. 0374.956.600, e-mail office@casabacau.ro, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, atribut fiscal RO, cont IBAN RO71 BTRL 0040 1202 E459 36XX, deschis la Banca Transilvania - Sucursala Bacău, legal reprezentată prin dl. Apostică Daniel - Director general, numită în continuare **Locator sau Proprietar**

și

Muncipiul Bacău, cu sediul în Bacău, strada Pictor Th. Aman nr. 94-C, județul Bacău, având CIF 4278337, contul RO15TREZ24A510103203004X, deschis la Trezoreria Bacaău, legal reprezentat prin Primar Lucian Daniel Stanciu-Viziteu, numită în continuare **Locatar sau Chiriaș**

Având în vedere:

- Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.457 din 10.11.2023 privind aprobarea închirierii de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, a spațiului în suprafață utilă de maxim 6.000,00mp, aflat în proprietatea SC CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str. Pictor Amann nr.94C;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.262 din 23.08.2024 privind aprobarea extinderii până la suprafața utilă de maxim 6.000,00mp cu spațiul în suprafață utilă maximă de 2.319,00mp și cu suprafața utilă de maxim 1.052,00mp, conform Contractului de închiriere nr.199783/571 din 16.11.2023, aprobat prin HCL nr.457/10.11.2023, aflat în proprietatea SC CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str. Pictor Amann nr.94 C;
- Dispozițiile Codului civil și ale Codului administrativ aplicabile contractului, închirierea spațiului nefiind supusă prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Actul adițional reflectă voința părților, manifestată ân mod neviciat, ân baza mandatelor legal acordate semnatarilor acestuia prin actele normative și deciziile interne adoptate, având forța probantă și executorie în condițiile legii.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Au hotărât să încheie prezentul Act adițional la Contractul de închiriere cu următorul conținut:

70

Art. 1 Se modifică Art. II „OBIECTUL CONTRACTULUI", după cum urmează:

1. Părțile convin ca suprafața prevăzută la pct. 2 să fie extinsă conform pct. 3 al art. II cu suprafața de maxim **3.371,00 mp**, după cum urmează:
   - suprafața utilă de maxim **2.319,00 mp** situată la parter, mezanin, jumătatea estică a etajului 1 si etajul 3 al clădirii, începând cu data de 30 Octombrie 2024;
   - suprafața utilă de maxim **1.052,00 mp** situată in jumătatea vestică a etajului 1 si etajul 2 al clădirii, începând cu data de 30 Martie 2025.

Art. 2. Predarea-primirea spațiilor se va realiza de către Părți conform prevederilor Art. IV. pct. 2 din Contractul de închiriere nr. 199783/571 din 16.11.2023.

Art. 3. Celelalte clauze rămân nemodificate.

Prezentul Act adițional se consideră încheiat la data semnării de către reprezentanţii legali ai celor două părţi contractante, conține 2 (două) pagini, inclusiv planul de amplasament al spațiului închiriat și Procesul Verbal de predare-primire însușit de părțile semnatare ale contractului.

Încheiat astăzi, _____2024, în 2 (două) exemplare, ambele cu valoare de original, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
CASA SA

DIRECTOR GENERAL
DANIEL CONSTANTIN APOSTICĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

LOCATAR
MUNICIPIUL BACĂU
LUCIAN DANIEL STANCIU-PITEȘU

ROMÂNIA MUNICIPIUL BACĂU PRIMAR

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN GABRIEL FANTAZA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
MARIANA ZAMFIR

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA ELENA BARDAȘU

Nica Rolandi
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
VIZAT CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
Ziua 06 Luna 09 An 2024

71

S.C. CASA S.A. BACĂU
27. DEC. 2023
INT./IE/ 2268

Proces-Verbal de Predare-Primire

La Contractul nr. 199783/571/16.11.2023 – 1870/16.11.2023

Încheiat în clădirea de birouri Evergent, etajele 4-7, respectiv parter, la data de 27.12.2023 („**Procesul Verbal de Predare-Primire**" sau „**Procesul Verbal**") în 2 exemplare originale între:

(a) **CASA S.A.**, cu sediul în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman nr. 94-C, jud. Bacău, tel. 0374.956.600, e-mail office@casabacau.ro, înregistrată la Registrul Comerţului Bacău sub nr. J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, atribut fiscal RO, cont IBAN RO71 BTRL 0040 1202 E459 36XX, deschis la Banca Transilvania - Sucursala Bacău, legal reprezentată prin dl. Ion Marius SAVIN - Director general, numită în continuare („**Proprietarul**" sau „**Locatorul**");

si

(b) **Municipiul Bacău**, cu sediul în Bacău, strada Mărăşeşti, nr. 6, judeţul Bacău, având CIF 4278337, contul RO15 TREZ 24A5 1010 3203 004X, deschis la Trezoreria Mun. Bacău, legal reprezentat prin Primar Lucian Daniel Stanciu-Viziteu, numită în continuare **Locatar sau Chiriaş**

Denumite, individual, „**Partea**", iar colectiv „**Părţile**".

Preambul

Având în vedere:

- Contractul de închiriere încheiat de Părţi sub nr. 199783/571/16.11.2023 – 1870/16.11.2023 („Contractul de închiriere");
- Locatorul şi-a îndeplinit obligaţia contractuală de a executa lucrările de amenajare a spaţiului necesar desfasurarii activităţilor specifice aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Bacău, conform solicitării Locatarului;
- Adresa Locatorului nr. 2066 din data de 05.12.2023 prin care s-a solicitat transmiterea de către Locatar al unui calendar al ocupării spaţiului închiriat;
- Adresa Locatarului nr. 2146 din data de 14.12.2023 privind solicitarea de punere la dispoziţie, la parterul clădirii, a suprafeţei neutilizată de la etajul VII, prevăzută în contract şi precizarea că relocarea în spaţiul închiriat se va realiza în cel mult 3 zile de la primirea spaţiului;
- Adresa nr. 2234 din data de 21.12.2023 prin care Locatorul a invitat Locatarul sa preia spaţiile la data şi ora la care vor fi comunicate de către acesta.
- La Predarea-Primirea Spaţiului participa ca reprezentanţi mandataţi să angajeze părţile: din partea Locatorului :
  - Crinu Eşanu
  - Laurenţiu Rău
  - Livia Arsene
  - Marius Savin

SOCIETATE COMERCIALĂ RADIAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

72

din partea Locatarului :

- Ionel Busuioc – consilier
- Ştefan Nadă – consilier
- Răducu Huluba - inspector

- Prin Contractul de Închiriere se prevede ca Predarea Spaţiului Închiriat va avea loc sub forma unui Proces-Verbal de Predare-Primire care să fie semnat de reprezentaţii autorizaţi ai Parţilor, Proces-verbal însoţit de planurile de amplasare aferent fiecarui birou.
- Conform prevederilor contractuale, de la data semnării Procesului-verbal de predare-primire începe să curgă termenul de închiriere de 3 ani şi obligaţia de plată a chiriei aferentă suprafeţei închiriate, astfel cum este ea confirmată de părţi în Procesul-verbal de predare.

Prin urmare, Părţile convin încheierea prezentului Proces-Verbal de Predare-Primire în termenii şi condiţiile menţionate mai jos:

1) Locatorul predă către Locatar şi Locatarul primeşte Spaţiul închiriat în suprafaţă utilă de 2.628,80 m.p., în stare normală de folosinţă şi în acord cu termenii şi condiţiile menţionate în Preambul.

   Există acces la Spaţiul închiriat prin faţa clădirii şi accesul la etaje se face cu două lifturi şi cu scara de acces interioară.

   Spaţiul închiriat dispune de toate utilităţile. Încălzirea, condiţionarea aerului şi ventilarea se face în sistem centralizat.

   Imobilul este dotat cu următoarele utilităţi, în stare de funcţionare:

   - sistem propriu de încălzire;
   - reţea alimentare cu apă;
   - reţea alimentare cu energie electrică;
   - instalaţie sanitară în imobil;
   - reţea de canalizare;
   - finisaje realizate, în stare optimă de utilizare;
   - reţea de hidranţi în interior;
   - prize de alimentare cu energie electrică de 220 V distribuite uniform în fiecare spaţiu pentru birourile de lucru;
   - sistem de avertizare la incendiu cu senzori de fum.

   Finisajele sunt de nivel superior, cu pardoseli din gresie glazurată, mochetă de trafic greu, parchet laminat, tavane false din fibre minerale cu spoturi şi lămpi fluorescente, zugrăveli din var lavabil.

2) Spaţiul închiriat respectă cerinţele Legislaţiei cu privire la protecţia împotriva incendiilor şi este în stare corespunzătoare utilizării acesteia.

SOCIETATEA ADEVĂR EXPERT S.R.L. Bacău - România

73

3) În cadrul Spaţiului închiriat sunt instalate contoarele aferente consumului de gaze naturale, energie electrică şi apă care, la data predării-primirii Spaţiului închiriat, afişează următoarele valori de pornire:

i. Gaze naturale (et. IV-VII):

	Contor		
	Tip contor	Serie	Index
Etaj IV	ELSTER	3403553322/2017	42358
Etaj V			
Etaj VI			
Etaj VII			

ii. Energie Electrică:

	Contor 1 (est)			Contor 2 (vest)		
	Tip contor	Serie	Index	Tip contor	Serie	Index
Etaj IV			19785			40810
Etaj V			34641			21265
Etaj VI			45980			30648
Etaj VII			-			31412

iii. Apă (trei coloane):

	Apometrul 1			Apometrul 2					
	Tip contor	Serie	Index	Tip contor	Serie	Index			
Etaj III/ IV / V/ VI			38219						
Etaj VII / VIII						8219			

4) Spaţiile sunt încălzite şi amenajate după cum urmează:
   1) pardoseală (mochetă, parchet)
   2) corpuri de iluminat;
   3) tavan casetat;

EXPERT S.R.L. Bacău - România

74

4) uşi cu încuietoare;
5) mobilier calitate superioară, după cum urmează:

PARTER

- **Birou 17:** 3 seturi operationale (1 birou, 1 casetiera, 1 scaun);
- **Birou 20:** 4 seturi operationale (1 birou, 1 casetiera, 1 scaun);
- **Birou 19:** 16 scaune sedinţă.

ETAJ IV

- **Birou 1**: 6 seturi operationale (1 birou, 1 casetiera, 1 scaun), un set urmând a fi relocat la etajul 7 sala 10;
- **Biroul 4:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 9:** 5 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 10:** 4 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 28:** 1 set operaţional (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 27:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 26:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 25:** 5 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 24:** 2 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 23:** 4 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 22:** 1 seturi Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori), 10 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 21:** 3 seturi operaţionale (birou, casetieră, scaun);
- **Birou 20:** 1 set operaţional (birou, casetieră, scaun).

ETAJ V

- **Birou 1:** 6 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun), 1 seturi Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 2:** 2 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 3:** 1 set Delta (1 birou, 1 casetieră), 2 scaune vizitator Atum, 1 scaun directorial Atum;
- **Birou 4:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 30:** 2 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun) şi 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 2 scaune Basso)
- **Birou 28:** 3 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 27:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 26:** 2 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 25:** 3 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 24:** 2 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 23:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 18:** 4 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun), 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori), 2 scaune conferinta Urban.
- **Birou 5:** 24 scaune conferinţă Urban;
- **Birou 22:** 16 scaune conferinţă Urban.

ETAJ VI

- **Birou 1**: 6 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);

SOCIETATE COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

75

- **Birou 2**: 7 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 3:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 8:** 4 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 9**: 3 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 10:** 5 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 11:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 35:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 36:** 2 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 34:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori), 5 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 32:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 30:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori), 8 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 29:** 3 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 25:** 1 set operaţional (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 24:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 23:** 1 set operaţional (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);

ETAJ VII

- **Birou 1:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 2:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori);
- **Birou 6:** 6 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 5:** 16 scaune Urban;
- **Birou 10:** 3 seturi operaţional (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun;
- **Birou 11:** 2 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun);
- **Birou 12:** 1 set Oxi (1 birou, 1 casetieră, 1 scaune Basso, 2 scaune vizitatori), 4 seturi operaţionale (1 birou, 1 casetieră, 1 scaun).

În urma verificării spaţiilor s-au constatat următoarele aspecte ce urmează a fi rezolvate de către Locator:

- Etajul 7 - WC Bărbaţi – scurgere nefuncţioală chiuvetă;
- Etajul 7 – birou 6 – geam în lucru, se remediază defecţiunea;
- Etajul 7 - birou 7 – sală depozit cu perete nefinisat;
- Etajul 7 - hol – 3 lămpi nefuncţionale;
- Etajul 7 – grup sanitar bărbaţi – pişoare-robineţii se vor înlocui;
- Etajul 7 – grup sanitar femei – chiuveta fără scurgere;
- Etajul 7 – grup sanitar bărbaţi – câteva plăci de gresie sunt sparte şi altele nu sunt lipite complet;

- Etajul 6 – grup sanitar bărbaţi - pişoare-robineţii şi un pisoar se vor înlocui ;
- Etajul 6– grup sanitar femei - câteva plăci de gresie sunt sparte şi altele nu sunt lipite complet;
- Etajul 6– birou 29 yală defectă;

- Etajul 5 – birou 27 – geam defect;
- Etajul 5 – grup sanitar bărbaţi – pişoare-robineţii se vor înlocui;

SOCIETATEA COMERCIALĂ ABEVAL EXPERT S.R.L. * Bacău - România *

76