



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 564 DIN 19.12.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere sediu firmă, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 9, în suprafață de 9 mp., înscris în CF nr. 84837 cu nr. cadastral 84837

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:

- Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 9 mp, situat în str. Republicii nr. 9, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 175908 din data de 05.09.2022 a domnului Năstase Dănuț;
- Autorizația de construire nr. 1306 din 10.11.1999, eliberată de Primăria Municipiului Bacău pentru Năstase Dănuț, în vederea realizării construcției și închidere balcon sediu firmă cu acces din exterior, situat în str. Republicii nr. 9;
- Autorizația de construire nr. 383 din 27.08.2004, eliberată de Primăria Municipiului Bacău pentru SC Nadoni SRL, în vederea extinderii și amenajării apartamentului cu destinația sediu firmă și reamenajare fațadă a construcției realizate cu autorizația nr. 1306/10.11.1999;
- Contractul de închiriere nr. 3675/2000 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și Năstase Dănuț, având ca obiect preluarea folosinței de 3,8 mp teren pe care au fost realizate scările de acces conform autorizației de construire nr. 1306/1999 din str. Republicii nr. 9;
- Contractul de închiriere nr. 145147/2018 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și Năstase Dănuț având ca obiect preluarea folosinței suprafeței totale de teren de 9 mp pe care a fost edificat balconul cu destinația sediu firmă, din str. Republicii nr. 9, deoarece la momentul eliberării autorizației de construire terenul aferent proiecției balcoanelor de la nivelul superior nu făcea obiectul concesiunii;
- Extrasul de carte funciară nr. Cerere 80546/2024 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 84837, în suprafață de 9 mp, situat în str. Republicii nr. 9, proprietar Municipiul Bacău, domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 84837;
- Procesul Verbal nr. 139276 din 29.04.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 103 din 01.08.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 170184 din data de 04.08.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr.9;
- Referatul 215252/11.12.2025, înaintat către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere sediu firmă situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 9, în suprafață de 9 mp înscris în CF nr. 84837 cu nr. cadastral 84837;

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.215530 din 12.12.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.215532/1 din 12.12.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.215532/2 din 12.12.2025;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 317/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 369/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 587/18.12.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin. (1), alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, la poziția nr. 5323 este înscris terenul în suprafață de 9 mp situat în str. Republicii nr. 9;
 - Prevederile art. 140 alin (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 9 având CF nr. 84837 și nr. cadastral 84837, teren ocupat de o construcție extindere sediu firmă aflată în proprietatea soților NĂSTASE DĂNUȚ și NĂSTASE ELENA.

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 103 din 01.08.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 170184 din 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr. 9 având CF nr.84837, nr. cadastral 84837, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **1.130,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.7. Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică -Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și domnului Năstase Dănuț (prin compartimentul anterior menționat)

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 564 DIN 19.12.2025

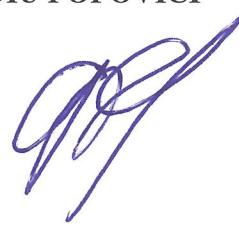
**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 103 din 01.08.2025**

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 170184 din data de 04.08.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Republicii nr.9 , având CF nr. 84837, nr. cadastral 84837, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA



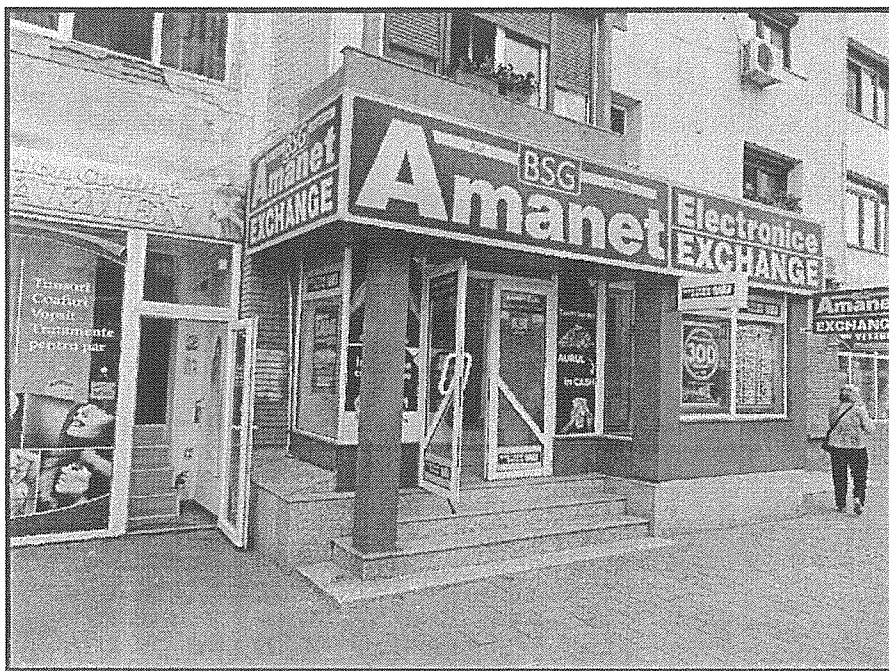
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



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

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

ADV Nr. 103/ 01.08.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 9, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 84837**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IULIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in .mun. Bacău, str. Republicii, nr. 9, jud. Bacau, in suprafata de 9,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 448/28.12.2017 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 80546/30.08.2024, avand nr. cadastral 84837. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind inchiriat catre NASTASE DANUT, conform Contractului de inchiriere nr. 145147/7872/12.03.2018.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan topografic sc. 1:500, a extrasului CF 84837 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre NASTASE DANUT

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 22.07.2025 + 01.08.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 22.07.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 22.07.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0705 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. REPUBLICII, NR. 9, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

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

V_{teren} – 9,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 9, NC 84837 = 5.730,00 lei, respectiv

V_{teren} – 9,00 mp - Bacau, str. Republicii, nr. 9, NC 84837 = 1.130,00 euro (125,00 euro/mp)

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



202. INV - 5323 - 5.255 lei

CERTIFICAREA VALORII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Republicii, nr. 9, în suprafața de 9,00 mp, având nr. cadastral 84837 și CF 84837, conform extras de carte funciara nr. cerere 80546/30.08.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL nr. 448/28.12.2017.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 9,00 mp este închiriată de Municipiului Bacău către NASTASE DANUT, conform Contractului de închiriere nr. 145147/7872/12.03.2018.

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

1.3. Client si utilizatori desemnati

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

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către NASTASE DANUT.

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

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 22.07.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,00705 RON, valabil pentru data de 22.07.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele



două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

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

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

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian în data de 22.07.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan topographic sc. 1:500, a extrasului CF 84837 și pe baza numărului cadastral în geoportul ANCPI. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor. Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

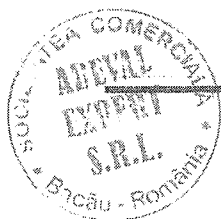
Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentată în cadrul raportului.

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

Informații primite de la client

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



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

- HCL nr. 448/28.12.2017;
- Extras CF pentru informare nr. 80546/30.08.2024;
- Plan topographic sc. 1:500;
- Contract de închiriere nr. 145147/7872/12.03.2018.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;



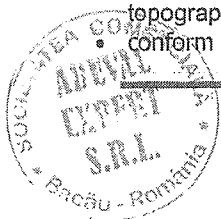
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acestora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

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv plan topographic sc. 1:500, a extrasului CF 84837 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI. conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;



- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

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

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

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

Factorii ESG sunt:

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

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

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

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

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanta corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;



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

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

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

1.14. Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

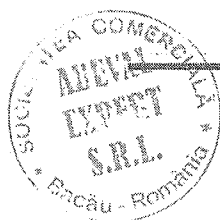
În elaborarea Raportului de evaluare s-au avut în vedere respectarea următoarelor:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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



17

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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 164644/15.07.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Republicii, nr. 9, jud. Bacău.

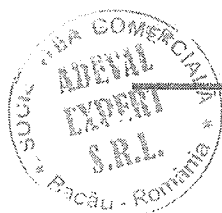
Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 448/28.12.2017;
- Extras CF pentru informare nr. 80546/30.08.2024;
- Plan topographic sc. 1:500;
- Contract de închiriere nr. 145147/7872/12.03.2018.

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

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

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



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în vecinătatea intrecției Narcisa. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Republicii-Narcisa.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare**2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE**

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 448/28.12.2017 si extrasul CF nr. cerere 80546/30.08.2024, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 805461/30.08.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorul i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 448/28.12.2017;
- Extras CF pentru informare nr. 80546/30.08.2024;
- Plan topographic sc. 1:500;
- Contract de inchiriere nr. 145147/7872/12.03.2018.

La data evaluarii terenul este concesionat catre societatea NASTASE DANUT.

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. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, în vecinătatea intersecției str. Republicii cu Narcisa. Zona în care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua banzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens, str. Republicii fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante**2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana**

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 84837, CF 84837, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 9,00 mp, amplasat in zona B a orasului Bacau, pe str. Republicii, nr. 9, jud. Bacau. Zona are caracter preponderent rezidential, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Republicii, str. Narciselor;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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



Harta**2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 9,00 mp, avand nr. cadastral 84837, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Republicii, nr. 9, fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu comercial aflat in proprietatea NASTASE DANUT, conform extras de carte funciara nr. cerere 80546/30.08.2024 si a Contractului de inchiriere nr. 145147/7872/12.03.2018. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului, in vecinatatea intersectiei strazilor Republicii si Narciselor, avand acces direct din str. Republicii.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: trotuar;
- la sud: spatiu comercial;
- la est: bloc locuinte;
- la vest: str. Republicii.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 9,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Republicii.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**3.1. Fapte curente**

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

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

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

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

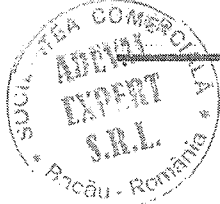
Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

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

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit. De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți



sunt: suprafața și forma terenului, planeitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

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

Astfel, la data evaluării, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, în zona periferică, respectiv zona de sud-Calea Republicii, au fost identificate următoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str.Aeroportului, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 550,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	550,00	61.500,00	111,82
2	Mun.Bacau, str.Aeroportului, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 2411,00 mp, acces la strada secundara, suprafata aprox.regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala, comerciala.	2.411,00	255.566,00	106,00
3	Mun.Bacau, str.Victor Babes, zona Kaufland-Narcisa	periferica	Teren intravilan, suprafata 950,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	950,00	135.000,00	142,11
4	Mun.Bacau, str.Calea Republicii, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 5658,00 mp, acces la strada Calea Republicii, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala, comerciala.	5.658,00	622.380,00	110,00
5	Mun.Bacau, zona Calea Republicii, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1555,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala, comerciala.	1.555,00	124.400,00	80,00
6	Mun.Bacau, zona Calea Republicii, zona Auchan, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 7500,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala, industriala.	7.500,00	225.000,00	30,00
7	Mun.Bacau, zona Calea Republicii, zona Auchan, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 4377,00 mp, acces la Calea Republicii, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala, industriala, si rezidentiala.	4.377,00	262.620,00	60,00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona mentionata anterior, preturile pornesc de la 30,00 euro/mp, pana la 142,00 euro/mp, valoarea medie a pretului oferat fiind de 92,00 euro/mp. Putem observa ca zona analizata, este destul de ampla, aceasta intinzandu-se de la podul Narcisa pana la iesirea din oras (zona Auchan), astfel ca si preturile oferate cresc direct proportional cu locatia in care se afla amplasate. Deasemeni, se poate observa ca exista cateva oferte pentru suprafete mari de teren, respectiv 7500mp, unde pretul este ajustat destul de mult, altfel spus cu cat suprafata de teren este mai mare cu atat si pretul oferat este mai mic.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si zona si invers proportional cu marimea suprafetei de teren.



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

3.3. Analiza cererii

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

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

Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumparatori, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecți.

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, amplasament, suprafețe, apropiere de utilități, forma, acces la proprietate, planeitate, restricții constructive, etc.

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

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



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

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

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

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

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

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

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



4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacau, respectiv:

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Victor Babes, zona Kaufland-Narcisa, in suprafata de 950,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilizati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 142,11 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aeroportului, in suprafata de 550,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilizati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 111,82 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aeroportului, in suprafata de 2.411,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilizati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 106,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%+15% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+20%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 3 a fost ajustat pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioara subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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



24

**CENTRALIZATOR GENERAL**

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Republicii, nr.9, jud. Bacau, nr. cadastral 84837	9.00	5,730.00	1,130.00	125.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. REPUBLICII, NR.9, JUD. BACAU, N.C. 84837, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Republicii, nr.9, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Victor Babes, zona Kaufland-Narcisa	Mun. Bacau, str. Aeroportului, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aeroportului, jud. Bacau
Numar cadastral	84837			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	imobiliare.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		135.000.00	61.500.00	255.566.00
Pret ofertat (euro/mp)		142.11	111.82	106.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-14.21	-11.18	-10.60
Pret ajustat (euro)		127.89	100.64	95.40
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		127.89	100.64	95.40
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Republicii, nr.9, jud. Bacau	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	10.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		12.79	10.06	14.31
Suprafata teren (mp)	9.00	950.00	550.00	2,411.00
Ajustare (%)		-15.00%	-5.00%	-20.00%
Valoare ajustare		-19.18	-5.03	-19.08
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	5.03	4.77
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	9.54
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		5.00%	10.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		6.39	10.06	14.31
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		0.00	20.13	23.85
Ajustare totala nota		0.00	20.13	23.85
Ajustare totala bruta		38.37	30.19	62.01
Numar ajustari		3	4	5
PRET AJUSTAT		127.89	120.76	119.25
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.270	0.270	0.585
PRET AJUSTAT		127.89	120.76	119.25
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			125.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 84837, S = 9 MP			5,730.00 lei	1,130.00 €





INVENTAR

România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 448 DIN 28.12.2017

**privind completarea inventarului centralizat al domeniului privat al muni-
Bacău înscușit prin HCL nr. 199/ 2003 cu modificările și completările ulter-**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data
28.12.2017, potrivit art.39(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Referatul nr. 78492/ 18.12.2017 al Compartimentului Administrare și Inven-
Patrimoniului prin care solicită înscrierea în inventarul domeniului privat
terenuri;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregist-
nr. 11286/ 20.12.2017;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 11287/ 20.12.2017, fa-
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Muni-
Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 2064/27.12.
Comisiei de specialitate nr.1, nr. 2065/27.12.2017 al Comisiei de specialita-
nr. 2066/27.12.2017 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 2067/27.12.2017 al C
de specialitate nr.4 și nr.2068/27.12.2017 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate
modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b” și
117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală repu-
ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 3
pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a co-
locale, modificată și completată;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 199/ 2003 prin care s-
inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului
completată;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” și art. 45(3) din Legea nr. 21
a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1.-Se completează inventarul centralizat al domeniului privat al muni-
Bacău înscușit prin HCL nr. 199/ 2003 cu modificările și completările ult
astfel:**



1. 5,12 mp teren, situat în Bacău, str. Erou Gh. Rusu, nr. 2, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri;
2. 20,89 mp teren, (dispus în 3 loturi: 12,56mp+4,29mp+4,04mp) situat în Bacău, str. I. L. Caragiale, nr. 9, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri;
3. 4,00 mp teren, situat în Bacău, str. Hatman Berescu, nr.10, sc. B, ap.1, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri;
4. 28,00 mp, situat în Bacău, str. Alunului, nr.1, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri;
5. 19,00 mp, situat în Bacău, str. Cornișa Bistriței, nr. 33-34, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 5, parte integrantă a prezentei hotărâri;
6. 20,12 mp teren, situat în Bacău, str. Ana Ipătescu, nr. 17, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri;
7. 21,00 mp teren, situat în Bacău, str. Cornișa Bistriței, nr. 29, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 7, parte integrantă a prezentei hotărâri;
8. 95,16 mp teren, situat în Bacău, str. Chimiei, nr. 1 bis, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 8, parte integrantă a prezentei hotărâri;
9. 9,00 mp teren, situat în Bacău, str. Republicii, nr. 9, sc. B, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 9, parte integrantă a prezentei hotărâri;
10. 2,74 mp teren, situat în Bacău, str. Lalelelor, nr.4, sc. D, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 10, parte integrantă a prezentei hotărâri;
11. 19,00 mp teren, situat în Bacău, str. Mioriței, nr.68, sc. A, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 11, parte integrantă a prezentei hotărâri;
12. 12,00 mp teren (dispus în 2 loturi: 6 mp+6mp), cu destinație balcoane, situat în Bacău, str. Călugăreni, nr.3, sc. B, ap. 3 delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 12, parte integrantă a prezentei hotărâri;
13. 22,00 mp teren, situat în Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 12, delimitat conform planului de situație – Anexa nr. 13, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2.-Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 199/ 2003 sunt și rămân în vigoare.

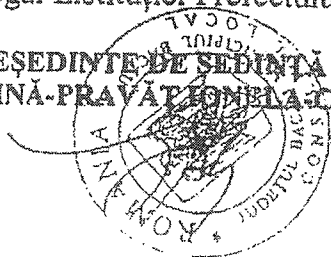
ART.3.-Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartimentul Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART.4.-Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentul Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 5. -Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BREAHNĂ-PRĂVĂTIONEȘA CRISTINA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU DOBOVICI





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84837 Bacău

Nr. cerere	80546
Ziua	30
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare

100175170370



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str Republicii, Bl. 9, Sc. B, Ap. 1, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84837		Construcția C1 înscrisă în CF 84837-C1; Teren delimitat de limitele construcției și treptele de acces

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70401 / 20/09/2018		
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 448, din 28/12/2017 emis de CONSILIUL LOCAL BACĂU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
70401 / 20/09/2018		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 145147/7872, din 12/03/2018 emis de PRIMĂRIA BACĂU;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE, începând cu data de 01.01.2018 până la data de 31.12.2018	A1
NĂSTASE DANUT		

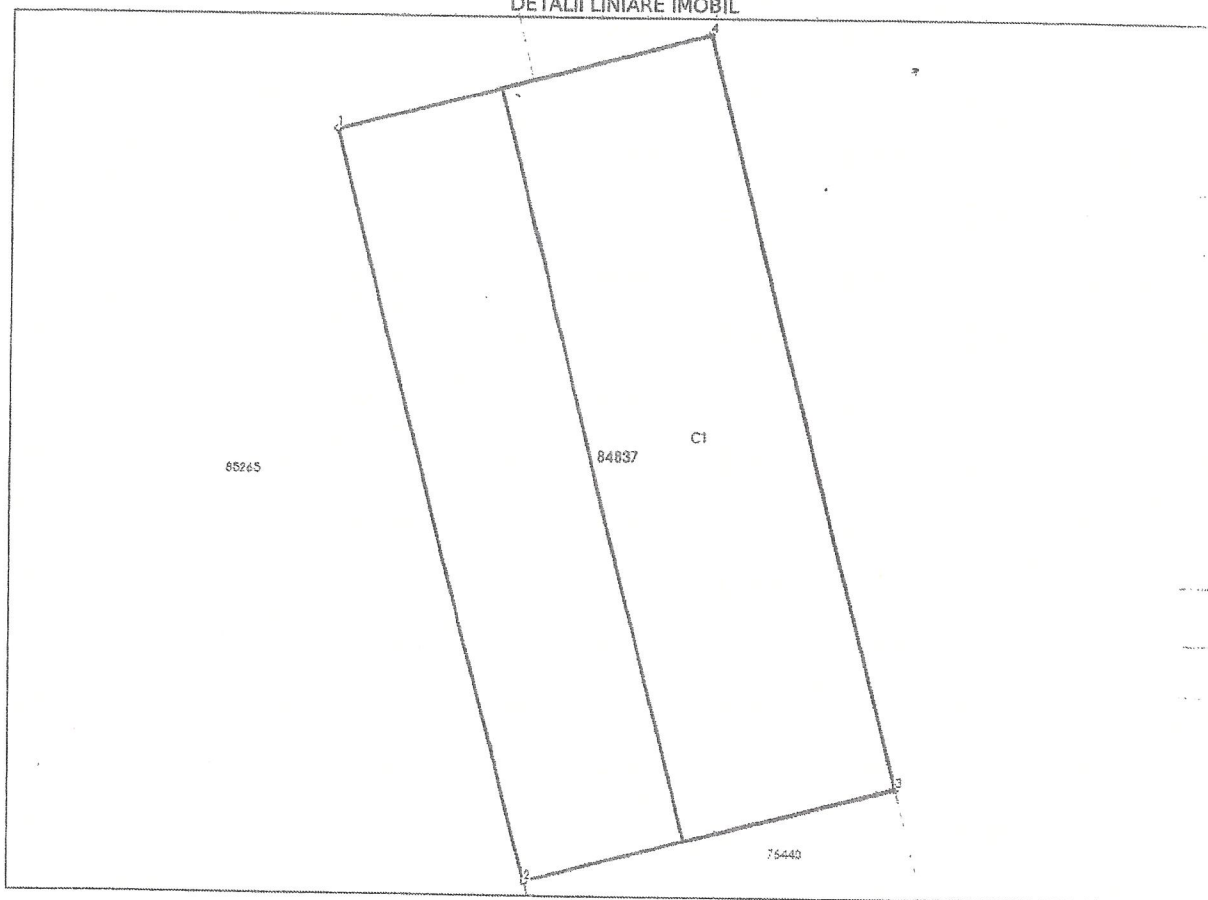
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84837	9	Teren delimitat de limitele construcției și treptele de acces

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.301
2	3	2.141
3	4	4.301
4	1	2.142

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

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



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

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

Data și ora generării,

30/08/2024, 09:06



PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Adresa Str. Republicii, bl. 9. sc. B

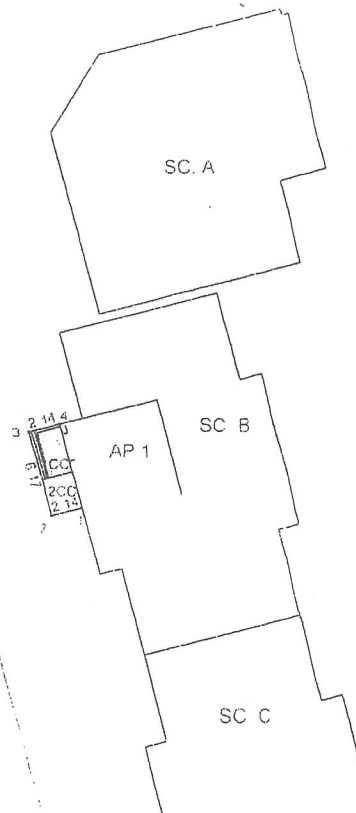
Loc. Bacau

Jud. Bacau

Corp. Cact.
Teren nu e Bacau
Nu arect, etc.



CENTRU
STRADA REPUBLICII



1CC Teren ce se inchiriaza S=9 mp
2CC Teren concesional S=4 mp



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D (L, l, l, l)
	X [m]	Y [m]	
1	561729.75	647171.479	2.140
2	561728.680	647169.407	6.171
3	561734.607	647167.866	2.142
4	561735.190	647169.940	6.170
S(1)=13.7 mp E=16.622m			

LEGENDA

○ Limita proprietate S=13 mp

Data august 2017



Sistem de proiectie X.Y - STEREO70
Sistem de referinta altimetric Z-Marea Neagra

Intocmit Darie Laurentiu Mihai



CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. 145147/ 7872 din 12.03.2018

I.PARTILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL BACAU**, unitate administrativ teritoriala, reprezentat prin autoritatea executiva, Primarul Municipiului Bacau- COSMIN NECULA, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, judetul Bacau, calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, si

2. **NASTASE DANUT** cu domiciliul in Bacau, str. Bicz, nr. 140, sc.C, ap. 13, Cod numeric personal 1670722040033, posesor al B.I./ C.I. seria Z.C. nr. 024461, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 29.08.2017, a adresei nr. 33045/ 93824/ 11.01.2018 si a fisei tehnice nr. 2508/ 09.03.2018- Anexa nr.1, intervenit prezentul "**CONTRACT DE INCHIRIERE**".

II.OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de inchiriere consta in predarea, respectiv preluarea folosintei suprafetei de 9,00 mp teren, situata in Bacau, **Calea Republicii nr. 9, sc.B, ap.1** cu destinatia **balcon locuinta- podest**.

Art.2.

2.1. Predarea –primirea terenului se face in baza unui proces-verbal – Anexa nr.1, semnat de ambele parti la data incheierii prezentului contract de inchiriere.

2.2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se considera facuta la data la care s-a obtinut autorizatia de construire pentru amplasamentul provizoriu ori, in lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat constructia.

III.TERMENUL CONTRACTULUI:

Art.3.

3.1. Termenul inchirierii este de la data de **01.01.2018** pana la data de **31.12.2018** dar nu mai mult de 1 (un) an. La sfarsitul acestei perioade, proprietarul si locatarul pot prelunge termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Dacă, după împlinirea termenului, chiriașul continuă să dețină bunul, fără vreo împotrivire din partea proprietarului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi (operează tacită relocatiune).

3.3. La incetarea contractului de inchiriere, chiriasul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele parti, cel putin in aceleasi conditii de calitate ca si la preluare.

Art.4. Termenul stabilit la art. 3 poate fi intrerupt cand eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi instiintat de acest lucru si are dreptul la restituirea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.

IV.PRETUL:

Art. 5. Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2018 este de **31,00 lei mp /an** in total de **279,6 lei/an** conform H.C.L .nr.467/ 28.12.2017.

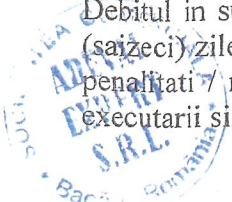
Chiriasul se obliga sa achite **debitul restant** cu titlu de chirie astfel:

Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2017 este de **30,00 lei/mp/ an** in total de **270,00 lei/an** conform H.C.L .nr.367/ 29.12.2016.

Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2016 este **30,00 lei/ mp/an** in total de **270,00 lei/an** conform H.C.L .nr.274/ 28.12.2015.

Chiria anuala pentru folosirea terenului in anul 2015 este de **30,00 lei/mp/an** in total de **270,00 lei/an** conform H.C.L .nr.294/ 29.12.2014.

Debitul in suma totala de **810,00 lei** pentru perioada 01.01.2015-31.12.2017 se va achita in termen de 60 (șaizeci) zile de la data incheierii prezentului contract de inchiriere, fara ca aceste sume sa fie generatoare de penalitati / majorari de intarziere. In caz contrar sumele respective vor deveni exigibile si vor face obiectul executarii silit.



Art. 6. Pretul chiriei poate fi modificat prin Hotarari ale Consiliului Local al municipiului Bacau.

V. PLATA CHIRIEI:

Art. 7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau sau in contul RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacau.

Art. 8. Plata chiriei pentru anul in curs se va face pana la data de 31 martie. In cazul in care termenul contractului se prelungeste, termenul pentru plata chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotarat prelungirea.

Art. 9. Pentru nerespectarea obligatiilor asumate de chirias prin contract, referitor la termenul de plata al chiriei, acesta datoreaza penalitati de intarziere de 1% din quantumul obligatiilor principale neachitarii in termen, calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv. Quantumul penalitatilor de intarziere se va modifica conform legislatiei in vigoare, la momentul calcularii acestora.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI:

Art. 10.

- a) Sa predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, fisa tehnica sau alte documente care atesta predarea terenului.
- b) Sa notifice in scris orice modificare intervenita cu privire la prezentul contract si la clauzele contractuale, in termen de 30 de zile de la aparitia modificarii.
- c) Sa urmareasca modul in care este folosit terenul.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI:

Art. 11.

- a) Sa foloseasca terenul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazuta in contract si autorizatiei de construire, dupa caz.
- b) Sa plateasca chiria in quantumul si la termenul stabilit in prezentul contract.
- c) La somatia proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lasa terenul liber de constructie, in termenul stabilit prin somatie, in caz contrar locatarul (proprietarul) va trece la desfiintarea constructiei pe cale administrativa, fara emiterea unei autorizatii de desfiintare si fara sesizarea instantelor de judecata, pe cheltuiala locatarului.
- d) In cazul in care locatarul nu a obtinut autorizatia de construire (atunci cand se impune obtinerea acesteia) sau nu executa constructia in termenul prevazut in autorizatia de construire, prezentul contract se reziliaza de drept fara alte proceduri prealabile (notificari sau alte adrese oficiale) cu obligatia locatarului de a lasa liber terenul de orice sarcini.

- e) Sa permita proprietarului sa controleze periodic modul in care este folosit terenul inchiriat.

Art. 12. Chiriasul este obligat sa respecte prevederile legale in vigoare referitoare la protectia mediului.

Art. 13. In cazul in care locatarul doreste rezilierea contractului, va notifica in scris locatorul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile inainte, urmand ca preluarea terenului de catre locator sa se faca pe baza de proces verbal de predare - primire.

Art. 14. Neplata chiriei, a majorarilor sau/si penalitatilor de intarziere in termenul stabilit, conduce la rezilierea contractului si la desfiintarea constructiei amplasata provizoriu.

Art. 15. Pe toata durata inchirierii, locatarul trebuie sa fie cu obligatiile de plata catre bugetul local achitate in termen.

VIII. SUBINCHIRIEREA

Art. 16. Subinchirierea terenului, in tot sau in parte, va fi permisa numai cu acordul scris al proprietarului si in conditiile stipulate de catre acesta.

IX. ALTE CLAUZE

Art. 17. Locatarul isi rezerva dreptul sa initieze procedura de incetare a contractului de inchiriere chiar si inainte de termen in cazul in care terenul inchiriat urmeaza a fi folosit in interes public, concesionat sau retrocedat.

Art. 18. Prezentul contract inceteaza de drept in urmatoarele cazuri:

- a) expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare -primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;
- b) la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;
- c) in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract.
- d) nerespectarea clauzelor prevazute in art. 5 si art. 8. din contract.

VI RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art. 20. Forta majora, asa cum este acesta definita de lege, apara de raspundere pe oricare din parti, cu conditia notificarii in 15 (cinsprezece) zile de la producerea evenimentului.

XI. LITIGII

Art. 21. Litigiile de orice fel, decurgand din executarea contractului, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele de judecata competente.

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (doua) exemplare pentru locator si 1 (unu) pentru locatar.

LOCATOR
PRIMAR

COSMIN NECULA

Directia Juridica si Administratie Locala
Vizat pentru legalitate
Cons. Juridic- Robert Sraer

Arhitect Sef
Diana Mihaela Marin

Director Executiv Adjunct
Ec. Cristina Bardasu

Compartiment Evidenta Contracte
Intocmit
Ec. Cristina Popa

LOCATAR

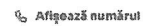
NASTASE DANUT



[← Inapoi](#)



Suprafață utilă: 550 m²



+40 Număr de telefon*



Tip vânzător: _____ agentie _____



+40 Număr de telefon*

Analizatorul acestor date este S.C. City Online Services S.R.L. (Stons) mai@city.ro

Trimite mesajul

Publicitara

Digitized by Google

References

09 06 02 005225 ACES: BOUNT? >

Acces la utilități gaz, curent, canalizare, apă



COMPARABILE

2 411 m² teren de vânzare - B: x +
storia.ro/oferta/aeroportului-teren-comercial-2411-mp-utilitati-IDDqE

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

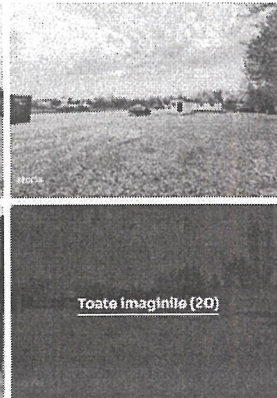
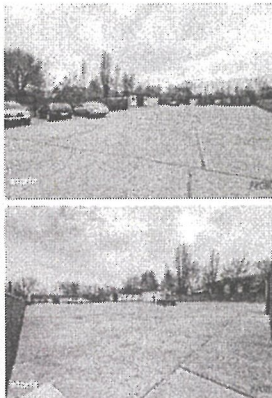
Contul meu

Adaugă anunț

PROHOUSE >

Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (20)

Aeroportului, Teren comercial 2411 mp, Utilitati

255 566 € 106 €/m²

Strada Henri Coanda, Republicii, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2411 m²



Drutu Dan
PROHOUSE

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Aeroportului, Teren comercial 2411 mp, Utilitati

255 566 € 106 €/m²

Strada Henri Coanda, Republicii, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2411 m²

Tip teren: fără informații

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Împrejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție



Drutu Dan
PROHOUSE

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratoarea de servicii online S.C. OLX Online
Serviciile S.R.L. (Societate) **mai mult**

Trimite mesajul

Descriere

PROHOUSE propune spre vânzare, în exclusivitate, un teren intravilan, situat în Bacau pe strada Aeroportului.

Pe teren se află amplasate 2 construcții mobile cu destinația birou 47mp și magazie 18mp.

Biroul este mobilat și utilitat recent și în funcțiune. Este format din 1 openspace (living și o bucatarie dotată), 2 birouri și 1 baie.

Magazia dispune și de beci în suprafața de 40mp.

Terenul poate fi folosit în scop comercial fiind pretabil pentru următoarele activități: spalatorie auto, parc auto snowroom, depozitare paleti, marfuri,



Publicitate

Anunț difuzat de Google

Nu ai încă nume!

De ce te afli aici în acest moment?

Publicitate

COMPARABILE

▼ Magic FM - Magic FM LIVE X 2411 m² teren de vanzare - 80 X +

← storia.ro/oferta/aeroportului-teren-comercial-2411-mp-utilitati-DDsqE

Tip teren:	teren comercial
Localizare:	teren intravilan
Dimensiuni:	2411 mp
Gard:	teren intravilan
Tip acces:	teren intravilan
Imprejurimi:	teren intravilan
Media:	teren intravilan
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROHOUSE propune spre vanzare, in exclusivitate, un teren intravilan, situat in Bacau pe strada Aeroportului.

Pe teren se afla amplasate 2 constructii mobile cu destinatia birou 47mp si magazie 18mp.

Biroul este mobilat si utilat recent si in functiune. Este format din 1 openspace (living si o bucatarie dotata), 2 birouri si 1 baie.

Magazia dispune si de beci in suprafata de 40mp.

Terenul poate fi folosit in scop comercial fiind pretabil pentru urmatoarele activitati: spalatorie auto, parc auto showroom, depozitare paleti, marfuri, etc.

Platforma betonata reprezinta 70% din suprafata totala a terenului.

Utilitati: curent (220V + 380V), apa, canalizare (fosa septica).

Curtea este ingradita, iluminata si supravegheata video.

Deschiderea terenului (sectorul de acces), la strada Aeroportului este de 18m, iar sectorul de activitate si cladiri are deschiderea de 38m dupa cumreziuta si din schita atasata.

Pentru viziune si alte detalii, nu ezitati sa ne contactati.

Mai puțin ▲

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

Administratorul acestor date este S.C. OLY Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Anunț difuzat de Google

Nu afișez anunțul

De ce se afișează acest anunț?

Publicitate

Anunțuri de Google

Nu afișez anunțul

De ce se afișează acest anunț?

Teren Narcisa Kaufland 950m E. X +

← romimo.ro/anunt-as/mobiliare/de-vanzare/terenul-teren-intravilan-anunt/teren-narcisa-kaufland-950m/021gh5had9776pe5293ey5e19hd6.html

verifica și prime actualizările Google Chrome vizitarea vezi avarie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.

Adăugați

romimo.ro

Contul meu

Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

🔍

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren Narcisa Kaufland 950m

135 000 EUR

Bacau, Hala Narcisa

Vizualizare

Valabil din 7/26/2025 8:07:56 PM



1/3

publi24.ro

☑ Telefon validat



Costica Gal

Vezi toate anunțurile

📞 Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📧 Adaugă fișier ?

📩 Mesaj

Distribuie anunțul pe



COMPARABILE

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare [+ Adaugă anunț](#)

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren Narcisa Kaufland 950m

Bacău, Bacău Narcisa [Vezi pe hartă](#) Valabil din 7/26/2025 8:07:58 PM

135 000 EUR

cad. 9022

Costica Gal
Vezi toate anunțurile

[Arată telefon](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
[Adaugă fișier](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare [+ Adaugă anunț](#)

Teren Narcisa Kaufland 950m

Bacău, Bacău Narcisa [Vezi pe hartă](#) Valabil din 7/26/2025 8:07:58 PM

135 000 EUR

cad. 9022

Costica Gal
Vezi toate anunțurile

[Arată telefon](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
[Adaugă fișier](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Vind teren situat in str. Dr. Victor Babes, mun. Bacau cu suprafata de 950 mp (30x30), acces la toate utilitatile (apa , canalizare , energie electrica , gaz). Sunt dispus sa vand si jumătate din suprafata.



FOTO

