



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 203 DIN 13.05.2026

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 cu acces din exterior, situat în municipiul Bacău, Str. Războieni nr. 8 în suprafață de 17,3 mp, înscris în CF nr. 90826 cu nr. cadastral 90826 și CF nr. 90825 cu nr. cadastral 90825

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 13.05.2026 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 17,30 mp, situat în str. Războieni nr. 8, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 197132/08.11.2023 a domnilor Braga Scărlătescu Valentin și Mazilu Andreea;
- Contractul de concesiune nr. 25579 din 16.08.1999 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC Reflex SRL având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 17,30 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, pe str. Războieni nr. 8, pentru extinderea sediului firmei și realizării accesului pe terenul aflat în continuarea proprietății concesionarului;
- Autorizația de construire nr. 342 din 03.04.2000 eliberată de Primăria Municipiului Bacău la cererea SC Reflex pentru extinderea sediului firmei și accesului din exterior;
- Sentință civilă nr. 209 pronunțată de Tribunalul Bacău în dosarul nr. 731/2007 în ședința din data de 21.03.2007, privind dizolvarea SC Reflex SRL și încheierea 8967/02.09.2009 a ORC prin care societatea a fost radiată;
- Actul adițional nr. 6041/28.07.2011 la contractul de concesiune nr. 25579/16.08.1999 cu modificarea concesionarului, dna Scărlătescu Gabriela Zamfira;
- Contractul de donație autentificat sub nr. 1286/10 octombrie 2016 privind donația către Braga Scărlătescu Andreea și Braga Scărlătescu Valentin a spațiului comercial și extinderii sediu firmă din str. Războieni nr. 8;
- Contractul de concesiunea nr. 154159/16.06.2023 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și D-nii Braga-Scărlătescu Valentin și Mazilu Andreea pentru suprafața de 17,30 mp teren cu destinația sediu firmă și acces din exterior;
- Extrasul de carte funciară nr. 90826 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat a terenului în suprafață de 11 mp, identificat cu nr. Cadastral 90826, înscris în cartea funciară nr. 90826;
- Extrasul de carte funciară nr. 90826-C1 privind înscrierea dreptului de proprietate a spațiului comercial din str. Războieni nr. 8, în suprafață construită la sol de 11 mp, proprietari Braga Scărlătescu Valentin și Mazilu Andreea;

-Extrasul de carte funciară nr. 90825 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat a terenului în suprafață de 6 mp, identificat cu nr. cadastral 90825, înscris în cartea funciară nr. 90825;

-Procesul Verbal nr. 112049 din 10.02.2025 al 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;

-Adresa transmisă de Poliția Locală a Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 103962 din 19.01.2026 prin care s-au făcut verificări în teren a construcției edificate cu autorizația nr. 342 din 03.04.2000, fiind constatat faptul că pe terenul liber de construcții, intabulat în cartea funciară nr. 90825, în suprafață de 6 mp sunt edificate scări și un trotuar betonat;

-Adresa transmisă de Poliția Locală a Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 129764 din data de 23.03.2026 prin care ni se comunică faptul că, construcția realizată în baza Autorizației de construire nr. 342/03.04.2000 respectă amplasamentul, fapt confirmat de măsurătorile topografice realizate de topometrul autorizat;

-Adresa Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 23885/20.06.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 161693/08.07.2025;

-Raportul de evaluare nr. 11 din 01.02.2026 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 111278 din data de 04.02.2026 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 17,30 mp, situat în municipiul Bacău, str. Războieni nr. 8;

-Referatul de aprobare al Viceprimarului Municipiului Bacău Leonard-Ioan BULAI, înregistrat cu nr. 131406 din 26.03.2026;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 140881/1 din 22.04.2026;

-Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, înregistrat cu nr. 140881/2 din 22.04.2026;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 118/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 128/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 210/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;

-Prevederile art. 586 alin.(1) și alin (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile HCL nr. 28 din 31.01.2024 privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor care aparțin inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău, cu valoarea terenului în suprafață de 17,30 mp de 21.518,00 lei;

-HCL nr. 33/31.01.2024 privind aprobarea dezlipirii imobilului cu nr. cadastral 86320, înscris în C.F. nr. 86320 a Municipiului Bacău, situat în strada Războieni nr.8, în 2 loturi: lot 1 de 11,00 mp identificat cu nr. Cadastral 90826 reprezentând suprafața construită la sol a construcției sediu firmă și lot 2 de 6 mp, identificat cu nr. Cadastral 90825 reprezentând scările de acces la spațiul comercial;

-Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, unde la poziția 1923 este inventariat terenul situat în str. Războieni nr. 8 în suprafață de 17,30 mp, teren cu destinația extindere sediu și acces;

-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);

-Prevederile art.363 alin (6) 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 art. 139 alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 17,30 mp, situat în municipiul Bacău, str. Războieni nr. 8, având CF nr. 90826, nr. cadastral 90826 și CF nr. 90825 cu nr. cadastral 90825, teren ocupat de o construcție cu destinația extindere sediu firmă cu acces din exterior aflată în proprietatea domnilor Braga Scărlătescu Valentin și Mazilu Andreea.

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău în baza HCL nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat la Municipiului Bacău la poziția 1923.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 11 din 01.02.2026, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 111278 din 04.02.2026, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 17,30 mp, situat în municipiul Bacău, str. Războieni nr. 8 având CF nr. 90826, nr. cadastral 90826 și CF nr. 90825 cu nr. cadastral 90825, 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 Se ia act de valoarea de inventar a imobilului – teren în suprafață de 17,30 mp, situat în str. Războieni nr. 8 în cuantum de 21.518,00 lei, valoare de inventar stabilită conform HCL nr. 28 din 31.01.2024, privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor care aparțin inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău.

ART.4 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului la prețul de **5.700,00 euro**, echivalentul în lei 29.000,00 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitbil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, prețul stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian fiind mai mare decât valoarea de inventar a imobilului;

(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.5 (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- Compartiment 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.6 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare - cumpărare, în formă autentică.

ART.7 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.8 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică -Serviciului Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu și domnilor Braga Scărlătescu Valentin și Mazilu Andreea.

ART.9 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 11 din 01.02.2026**

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 111278 din data de 04.02.2026, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 17,30 mp, situat în municipiul Bacău, str. Războieni nr. 8 având CF nr. 90826, nr. cadastral 90826 și CF nr. 90825, nr. cadastral 90825, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

**SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR**



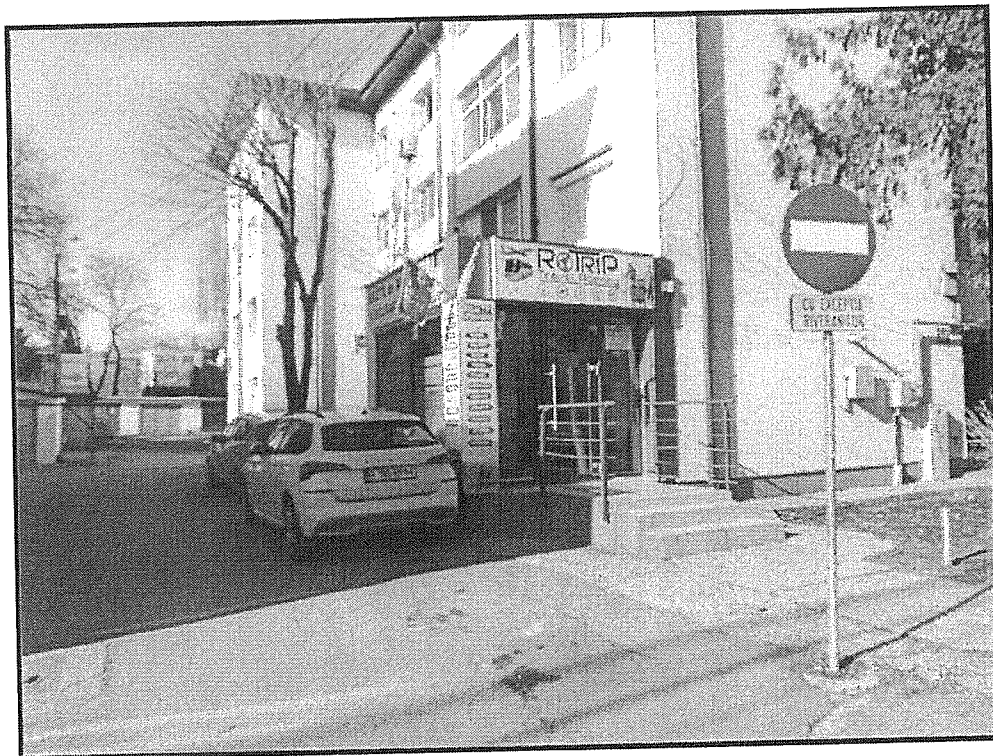
**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**



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. 11/ 01.02.2026



RAPORT DE EVALUARE

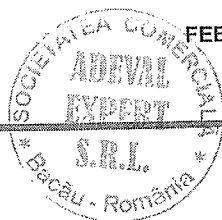
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. RAZBOIENI, NR. 8, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 90826 și 90825**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAȚ : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

FEBRUARIE 2026



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Razboieni, nr. 8, jud. Bacau, în suprafața totală din acte de 17,30 mp. Format din două loturi alipite, respectiv un lot având nr. cadastral 90826 în suprafața de 11,00 mp și un lot având nr. cadastral 90825 în suprafața de 6,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157.27.04.2018, HCL nr. 33/31.01.2024 și a extraselor de carte funciara nr. cerere 17566/06.03.2024. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat către D-nii Braga-Scarlatescu Valentin și Mazilu Andreea, conform Contractului de concesionare nr. 154159/16.06.2023.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv a planurile de amplasament și delimitare a imobilului cu NC 90826 și 90825, a extraselor CF 90826 și CF 90825 și pe baza numerelor cadastrale în geoportul ANCP.

Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, către D-nii Braga - Scarlatescu Valentin și Mazilu Andreea.**

Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări 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

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 02.02.2026 + 04.02.2026. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.02.2026. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 02.02.2026, respectiv: 1 EURO = 5,0959 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 02.02.2026 este :

$V_{\text{teren}} - 17,30 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Razboieni, nr. 8, NC 90826 și 90825} = 29.000,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 17,30 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Razboieni, nr. 8, NC 90826 și 90825} = 5.700,00 \text{ euro (330,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.02.2026, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Razboieni, nr. 8, jud. Bacau, în suprafața totală din acte de 17,30 mp, respectiv un lot având nr. cadastral 90826 în suprafața de 11,00 mp și un lot având nr. cadastral 90825 în suprafața de 6,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157.27.04.2018, HCL nr. 33/31.01.2024 și a extraselor de carte funciara nr. cerere 17566/03.03.2024. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau.

La data evaluării, proprietatea imobiliară în suprafața de 17,30 mp este concesionată de Municipiul Bacau către D-nii Braga-Scarlatexsu Valentin și Mazilu Andreea, conform Contractului de concesionare nr. 1541549/16.06.2023.

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

1.3. Client si utilizatori desemnati

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

1.4. Utilizarea desemnata a evaluării

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către D-nii Braga-Scarlatescu Valentin și Malizu Andreea**.

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vanzare 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 vanzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii 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 proprietatii imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile și constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.02.2026. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0959 RON, valabil pentru data de 02.02.2026. 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, editia 2025.

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

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

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.02.2026. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv a planurile de amplasament și delimitare a imobilului cu NC 90826 și 90825, a extraselor CF 90826 și 90825 și pe baza numerelor cadastrale în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate 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. 157.27.04.2018;
- HCL nr. 33/31.01.2024;
- Extrase CF pentru informare nr cerere. 17566/06.03.2024;
- Planurile de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 90826 și 90825;
- Contract de concesiune nr. 154159/16.06.2023.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau 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 nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

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



- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele 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 in cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 02.02.2026, 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 estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv planurile de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 90826 si 90825, a extraselor CF 90826 si 90825 si pe baza numarelor cadastrale in geoportul ANCP.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;



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

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

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de 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 importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

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

Factorii sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

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

Factorii de guvernanta pot include următoarele, dar fără 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.

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

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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



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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

Etapile 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. 108645/29.01.2026. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Razboieni, nr. 8, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157.27.04.2018;
- HCL nr. 33/31.01.2024;
- Extrase CF pentru informare nr cerere. 17566/06.03.2024;
- Planurile de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 90826 și 90825;
- Contract de concesiune nr. 154159/16.06.2023.

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

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în apropierea de Casa Modei și a Hotelului Decebal. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului,



construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Razboieni – Ionița Sandu Sturza – N. Balcecu - Marasesti.

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 nr. 157.27.04.2018, HCL 33/31.01.2024, extrasele CF nr. cerere 17566/06.03.2024, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasele de CF pentru informare nr. 175667/06.03.2024, 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 evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 157.27.04.2018;
- HCL nr. 33/31.01.2024;
- Extrase CF pentru informare nr cerere. 17566/06.03.2024;
- Planurile de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 90826 si 90825;
- Contract de concesiune nr. 154159/16.06.2023.

La data evaluarii terenul este concesiunat de catre D-nii Braga-Scarlatescu Valentin si Mazilu Andreea.

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 centrala a orasului, in apropiere de Casa Modei si Hotel Decebal. Zona in 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 o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens.

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, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala din acte de 17,30 mp, format din doua loturi alipite, respectiv un lot avand NC 90826, CF 90826 in suprafata de 11,00 mp si un lot avand NC 90825, CF 90825 in suprafata de 6,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Razboinei, nr. 8, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Razboieni, str. I.S. Sturza, N. Balcescu, Marasesti;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

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

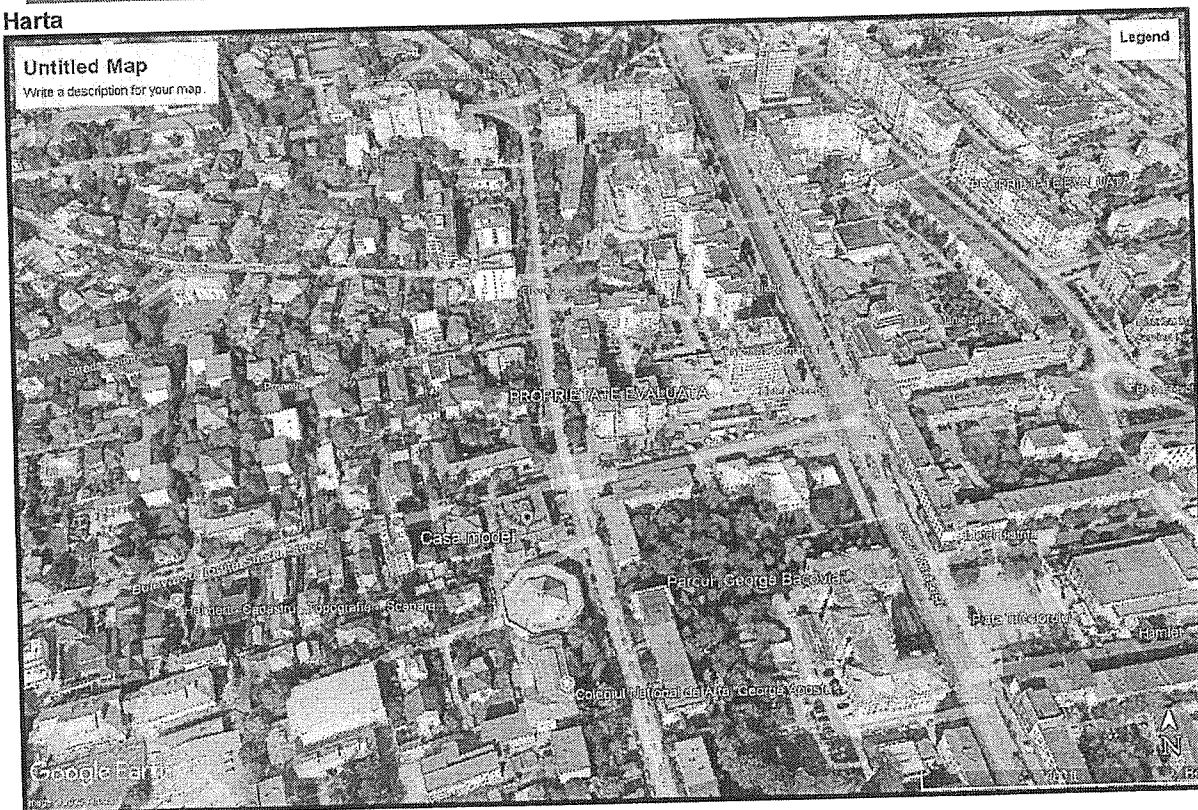
In zona se afla: rețea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

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 A. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



Harta**2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa din doua loturi de teren alipite, respectiv un lot de teren in suprafata de 11,00 mp, avand nr. cadastral 90826 si un lot in suprafata de 6,00 mp, aflate in proprietatea Municipiului Bacau.

Loturile de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si au categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasate in Bacau, str. Razboieni, nr. 8. Primul lot in suprafata de 11,00 mp este ocupat in intregime de o constructie - extindere birouri, iar pe al doilea lot in suprafata de 6,00 mp este amenajata o cale de acces catre constructia de pe primul lot aflata in proprietatea D-nilor Braga-Scarlatescu Valentin si Mazilu Andreea, conform extras de carte funciara nr. cerere 17566/06.03.2024 si a Contractului de concesiune nr. 154159/16.06.2023. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in apropiere de Casa Model si Hotel Decebal, avand acces direct din str. Razboieni. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: teren liber;
- la est: teren liber si str. Razboieni;
- la vest: teren liber.

Terenurile intravilane subiect, au categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 17,30 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma aproximativ regulata. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie - extindere birouri si cale acces. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Razboieni.



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.

Piața terenurilor din România a încheiat anul 2025 cu un volum estimat similar cu nivelul din 2024, când tranzacțiile au totalizat aproape 450 de milioane de euro. Evoluția a fost influențată de incertitudinile politice și de ajustările fiscale în prima parte a anului, potrivit consultanților Colliers, care au observat că sentimentul din piață s-a îmbunătățit vizibil după alegeri, iar ultimele luni din 2025 au adus unele dintre cele mai bune rezultate de tranzacționare din ultimii ani.

Specialiștii imobiliari au luat în considerare tranzacțiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orașe și din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achiziții realizate de dezvoltatori industriali, pe măsură ce competiția pentru terenuri crește. O parte dintre terenurile cumpărate în 2025 pentru proiecte industriale au fost inițial avute în vedere pentru dezvoltări rezidențiale, ceea ce arată adaptarea strategiilor de investiții într-o piață aflată în schimbare.

2025 a fost un an de prudență, dar nu de blocaj, marcat de incertitudini politice, ajustări fiscale și blocaje urbanistice, în special în București. Cumpărătorii au fost mai atenți la riscuri și la folosirea capitalului, în timp ce vânzătorii au fost mai deschiși să își ajusteze portofoliile. Finalul de an a confirmat însă existența unei cereri solide pentru terenuri bine poziționate, iar competiția dintre rezidențial, retail și industrial arată o piață care se adaptează și crește, nu care se contractă.

În 2025, Bucureștiul a concentrat aproximativ 60% din tranzacțiile cu terenuri, în scădere față de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitală și al creșterii investițiilor în infrastructură la nivel național. Interesul investitorilor s-a extins astfel către zonele din jurul Capitalei și către orașele regionale, care oferă perspective clare de dezvoltare.

Sectorul rezidențial rămâne principalul motor al pieței, generând aproximativ două treimi din tranzacțiile cu terenuri din București, în special prin proiecte rezidențiale și dezvoltări mixte cu o componentă majoritar rezidențială, potrivit Colliers. În același timp, dezvoltatorii mari își extind interesul către noi zone, inclusiv din afara Capitalei, pentru a-și diversifica investițiile și a controla mai bine costurile. Terenurile aflate în zone cu PUZ-uri valide sau recent reactivate au atras un interes mai mare din partea investitorilor, pe fondul blocajelor urbanistice și al nevoii depredictibilitate în autorizare.

Retailul a reprezentat aproximativ 20% din achizițiile de terenuri în București și zonele din jur, competiția pentru amplasamentele bune rămânând ridicată. Spre deosebire de rezidențial, dominat în principal de investitori locali, sectorul de retail este susținut în continuare de jucători internaționali, alături de tot mai mulți investitori români cu capital solid.

Sectorul industrial, inclusiv logistica urbană și, punctual, centrele de date, a devenit tot mai prezent pe piața terenurilor, concurând direct rezidențialul pentru anumite terenuri. Interesul este mai ridicat în zonele cu infrastructură nouă sau în curs de dezvoltare, deși investitorii industriali rămân mai sensibili la preț, aspect care influențează negocierile, potrivit consultanților Colliers.

În afara Capitalei, tranzacțiile cu terenuri au vizat în principal rezidențialul și retailul, în proporții aproximativ egale. Centrele regionale importante încă dispun de dimensiuni mari, susținând proiecte pe termen lung, iar dezvoltatorii activi până acum doar în București își extind tot mai vizibil prezența la nivel național.

Oferta de terenuri a continuat să crească, subliniază consultanții Colliers, cu tot mai multe proprietăți scoase la vânzare, inclusiv terenuri cu autorizații sau documentații avansate. În timp ce vânzătorii încearcă să valorifice nivelurile de preț încă stabile, cumpărătorii rămân prudenți și atenți la riscul supraevaluării, într-un context în care investițiile în infrastructură, în special în jurul A0, deschid noi zone de interes.

Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20-30% față de cele neurbanizate. Anumite zone cu infrastructură nouă finalizată au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2-3 ani, în timp ce competiția dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail și limitate a dus de asemenea la creșteri de prețuri de până la 15-20%.

Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Deși finalizarea efectivă a tranzacțiilor va depinde de evoluția contextului macroeconomic, 2026 este văzut ca un an de consolidare și pregătire pentru o posibilă accelerare a pieței în perioada 2027 - 2028, favorabilă dezvoltatorilor care urmăresc să intre pe piață înaintea următorului ciclu de creștere. (Sursa: www.news.ro)



Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o revenire vizibilă în luna decembrie 2025, după scăderea accentuată din noiembrie. Potrivit datelor ANCPI, la nivel județean, în Bacău, au fost tranzacționate 1.086 de imobile, față de 862 în luna anterioară. Creșterea este de aproximativ 26%, semnalând o reactivare a pieței la final de an, după perioada de prudență din toamnă.

Defalcarea tranzacțiilor arată că avansul din decembrie a fost susținut în principal de segmentul intravilan. În județul Bacău s-au vândut 194 de terenuri extravilane agricole și 9 extravilane neagricole. Pe intravilan, au fost raportate 314 terenuri cu construcții și 262 fără construcții. (Sursa: www.bacau.net)

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.

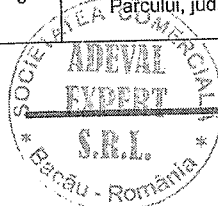
Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor 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 Bacău, 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 Bacău, în zona analizată, respectiv strada Razboieni(Casa Modei) și împrejurimi, au fost identificate următoarele oferte de terenuri:

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafața teren (mp)	Pret oferta vânzare (euro)	Pret oferta vânzare (euro/mp)
1	Mun. Bacău, str. Florilor (cartier Bistrita Lac), jud. Bacău	centrala	Teren intravilan, suprafața 1.147 mp, acces facil, suprafața aprox. regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	1.147,00	350.000,00	305,14
2	Mun. Bacău, str. Banca Natională (în spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacău	centrala	Teren intravilan, suprafața 576 mp, acces prin intermediul unei alei secundare, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	576,00	172.000,00	298,61
3	Mun. Bacău, str. Alea Parcului, jud. Bacău	median-centrala	Teren intravilan, suprafața 700 mp, acces facil, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	700,00	209.000,00	298,57



4	Mun. Bacau, str. Calea Marasesti (in imediata vecinatate a Spitalului Judetean), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 218 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	218,00	100.000,00	458.72
---	---	----------	---	--------	------------	--------

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona analizata, preturile pornesc de la 298,00 euro/mp, pana la 458,00 euro/mp. Valoarea medie a pretului ofertat in zona in care se afla si terenul analizat, respectiv str Razboieni(Casa Modei), este de 340,00 euro/mp.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor(localizare, suprafata, forma, acces,front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si zona in care se afla subiectul.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc. Ofertele din tabelul cu date de piata, sunt prezentate fara a se lua in calcul marja de negociere dintre vanzator si cumparator.

3.3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei

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

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

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

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată 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 considera 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

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari 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 în patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Banca Nationala, în spatele farmaciei Elvaruj, în suprafața de 576,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 298,61 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Aleea Parcului, zona Parc Cancicov, în suprafața de 700,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 298,57 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Calea marasesti, zona Spitalui Judetean de Urgenta Bacau, în suprafața de 218,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 458,72 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

1. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-au ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea terenurilor influențează valoarea proprietății, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 10%÷15% fiind amplasate inferior/superior fata de subiect;
3. Diferența de suprafața a terenului afectează și valoarea proprietății, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%÷7%;
4. Utilitățile influențează valoarea proprietății. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influențează valoarea proprietății. Astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare/superioare subiectului.
6. În funcție de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 5%, fiind inferioare/superioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. Desfasurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**Reconcilierea valorilor**

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. Abordarea prin piață este considerată ca fiind cea mai relevantă atât datorită abordării cât și tipului proprietății. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 02.02.2026, este de:

V_{teren} – 17,30 mp - Bacau, str. Razboieni, nr. 8, NC 90826 și 90825 = 29.000,00 lei, respectiv
V_{teren} – 17,30 mp - Bacau, str. Razboieni, nr. 8, NC 90826 și 90825 = 5.700,00 euro (330,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 02.02.2026, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



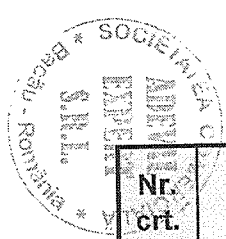
Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorului în legătură cu bunurile evaluate.



CENTRALIZATOR GENERAL



Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Razboieni, nr. 8, jud. Bacau, nr. cadastral NC 90826 si NC 90825	17.30	29,000.00	5,700.00	330.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. RAZBOIENI, NR. 8, JUD. BACAU, N.C. NC 90826 si NC 90825, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Razboieni, nr. 8, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvanuj), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Calea Marasesti (in imediata vecinatate a Spitalului Județean), jud. Bacau
Numar cadastral	NC 90826 si NC 90825			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		172,000.00	209,000.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		298.61	298.57	458.72
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.86	-29.86	-45.87
Pret ajustat (euro)		268.75	268.71	412.84
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		268.75	268.71	412.84
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Razboieni, nr. 8, jud. Bacau	inferior	inferior	superior
Ajustare (%)		15.00%	15.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		40.31	40.31	-41.28
Suprafata teren (mp)	17.30	576.00	700.00	218.00
Ajustare		-7.00%	-7.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-18.81	-18.81	-20.64
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	13.44	20.64
Forma terenului	aprox.regulata	neregulata	neregulata	regulata
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	13.44	-20.64
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	superior
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	13.44	-20.64
Restricții de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		61.81	61.80	-82.57
Ajustare totala neta		61.81	61.80	-82.57
Ajustare totala bruta		99.44	99.42	123.85
Numar ajustari		5	5	5
PRET AJUSTAT		330.56	330.52	330.28
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.333	0.333	0.270
PRET AJUSTAT		330.56	330.52	330.23
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			330.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. NC 90826 si NC 90825, S = 17.3 MP			29,000.00 lei	5,700.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

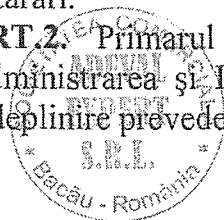
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

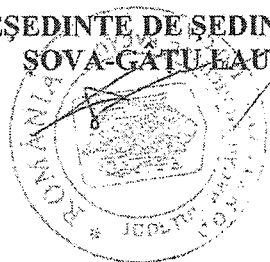
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘOVA-GĂTULEAUR



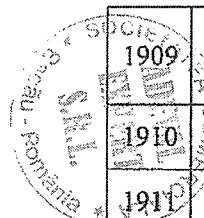
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, corresponding to Nicolae-Ovidiu Popovici.

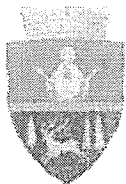
N.O.P., I.D. 100/EL/Ds/1A2



48



1909	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Victor Babeș, nr.27-29 destinația:garaj	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1910	0	Teren concesionat	S=23,13mp, str. Carpați, nr.10 destinația:garaj, 22	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1911	0	Teren concesionat	S=5,59mp, str. Mioriței, nr.11, sc.B, ap.4 destinația:ext.locuință	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1912	0	Teren concesionat	S=12,86mp, str. Mărășești, nr. 102 destinația:ext.cab.medical	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1913	0	Teren concesionat	S=16,2mp, str. Carpați, nr.11 destinația:ext.sediu	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1914	0	Teren concesionat	S=15,94mp, str. L. Tăutu, nr.5A destinația:cotă ind.locuință	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1915	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. Prel. Bradului, nr.127 destinația:garaj	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1916	0	Teren concesionat	S=29,1mp, B-dul Al. cel Bun, nr.5 destinația:ext.cab.medical	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1917	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov, nr.7-9 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1918	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str. Milcov, nr.7-9 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1919	0	Teren concesionat	S=300mp, str. Câmpului destinatar:locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1920	0	Teren concesionat	S=11mp, str. Mihai Viteazu, nr.5 destinația:ext.sp.grupuri	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1921	0	Teren concesionat	S=19,9mp, str. Mihai Viteazu, nr.5 destinația:ext.sp.alim.pub.	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1922	0	Teren concesionat	S=48,71mp, str. Letea, nr.1 destinația:ext.cab.medical	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1923	0	Teren concesionat	S=17,3mp, str. Războieni, nr.8 destinația:ext.sediu+acces	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1924			S=7,15mp, str. Ștefan cel Mare, nr.8		1	Domeniul privat al



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 33 DIN 31.01.2024

privind aprobarea dezlipirii imobilului cu nr.cadastral 86320, înscris în C.F. nr.86320 a municipiului Bacău, situat în strada Războieni nr.8, în 2 loturi

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.01.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu cu nr.111726 din 09.01.2024 prin care propune dezlipirea imobilului cu nr. cadastral 86320, înscris în C.F. nr.86320 a municipiului Bacău, situat în strada Războieni nr.8, în 2 loturi;
- Contractul de concesiune nr.154159/16.06.2023;
- Referatul de admitere dezmembreare nr.99876/14.12.2023 pentru imobilul cu nr. cadastral 86320;
- Expunerea de motive a domnului Primar al Municipiului Bacău înregistrată cu nr.112470/11.01.2024;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.112471/1 din 11.01.2024;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.112471/2 din 11.01.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 35/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 35/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 24/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 29/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 43/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr.157/2018 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile art.877, art.879 alin. (2), (3) și (5) și ale art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 25 alin.(2), art.26 alin.(1), alin.(2) și alin. (8) și art.27 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.127, art.128, art.129 și art.130 alin.(1) din Ordinul nr.600/2023 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c) și ale alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,



HOTĂRĂȘTE:

ART.1 - Se aprobă dezlipirea terenului în suprafața de 17 mp, înscris în CF nr. 86320 a municipiului Bacău, pe care există amplasat o construcție-C1, conform documentației de apartamentare întocmită de PFA AMARIEI ION, vizată de O.C.P.I. Bacău – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, sub nr.99876/14.12.2023, aparținând domeniului privat al Municipiului Bacău, în două loturi de teren, astfel:

1. lotul I- terenul în suprafață de 6 mp, nr.cadastral 90825, reprezentând terenul liber situat între construcții și gard, delimitat conform planului de situație Anexa 1, întocmit de PFA AMARIEI ION, parte integrantă a prezentei hotărâri;

2. lotul II- terenul în suprafață de 11 mp, nr.cadastral 90826, reprezentând terenul pe care există construcția-C1, în suprafață construită de 11 mp, delimitat conform planului de situație Anexa 2, întocmit de PFA AMARIEI ION, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2 – Se mandatează dl. Primar al Municipiului Bacău – Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu, să reprezinte Municipiul Bacău și să semneze în numele lui în fața Notarului Public actele de dezlipire ce vor fi încheiate în acest sens.

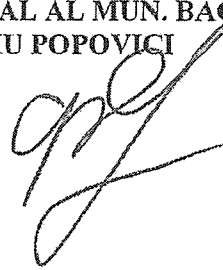
ART. 3 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu și Direcția Economică.

ART. 4 – Prezenta hotărâre va fi comunicată D-lui Primar al Municipiului Bacău, Direcției Patrimoniu și Direcției Economice.

ART. 5 – Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată Institutiei Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAUR ȘOVA-GĂTU

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



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





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

Nr. cerere 17566
Zilă 06
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100164293707

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90826 Bacău



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Str. Razboieni, Nr. 8, Jud. Bacău

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90826	11	Construcția C1 înscrisă în CF 90826-C1; TERENUL ESTE PROPRIETATEA PRIMĂRIEI MUN. BACĂU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17566 / 06/03/2024		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 33, din 31/01/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
B1	Se înființează cartea funciară 90826 a imobilului cu numărul cadastral 90826 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 86320 înscris în cartea funciară 86320;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 56, din 26/02/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului BACĂU, Referat de admitere nr. 19272/11.03.2020;		
B2	Se înființează cartea funciară 86320 a imobilului cu numărul cadastral 86320 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66180 înscris în cartea funciară 66180;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 76402 din 06/10/2021;		
Act Administrativ nr. ADRESA Nr. 46489, din 07/12/2010 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 76402 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 66180/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 256 din 05/01/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17566 / 06/03/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.154159, din 16/10/2023 emis de Municipiul Bacău;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 1 an și două luni începând cu data de 16.06.2023 până la data de 16.08.2024, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	A1
1) BRAGA-SCĂRLĂTESCU VALENTIN		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 88160 din 31/10/2023;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 1 an și două luni începând cu data de 16.06.2023 până la data de 16.08.2024, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	A1
1) MAZILU ANDREEA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 88160 din 31/10/2023;		



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

Pagina 1 din 3

Formular de verificare 1.1

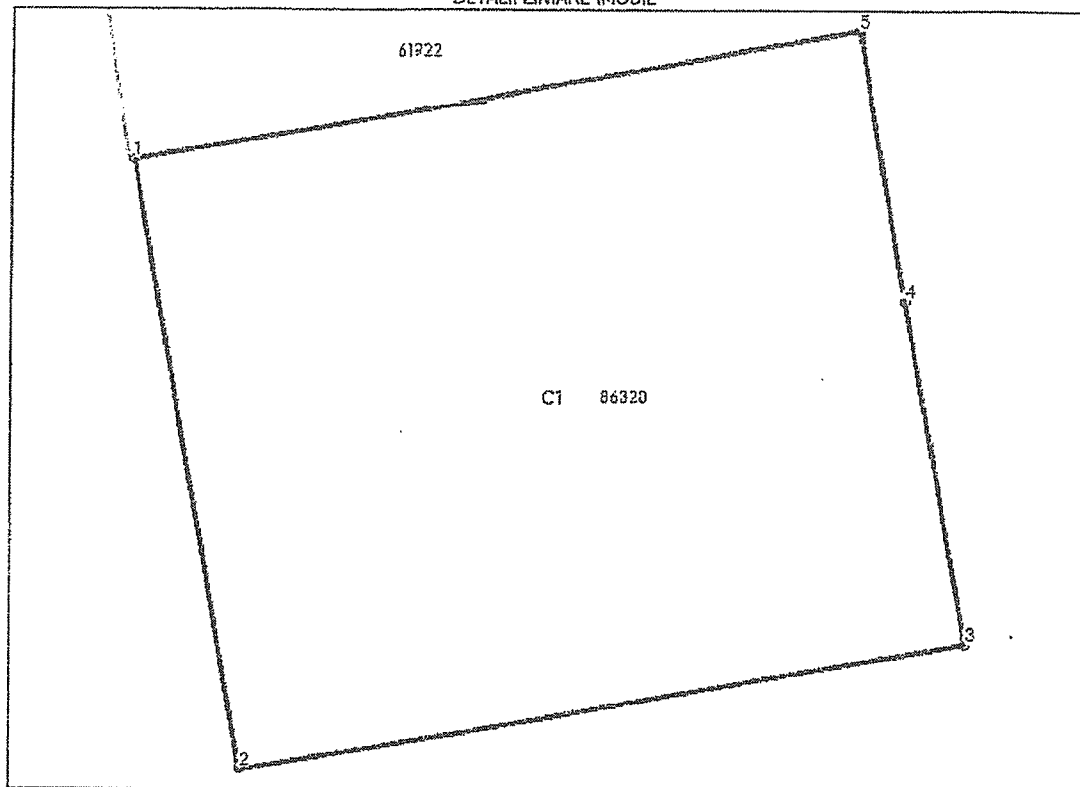
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90826	11	TERENUL ESTE PROPRIETATEA PRIMĂRIEI MUN.BACAU

* 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	11	-	-	-	Suprafata este concesionata

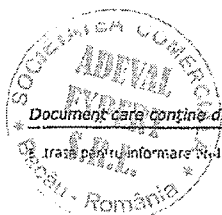
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.047
2	3	3.602
3	4	1.717
4	5	1.333
5	1	3.602

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

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



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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

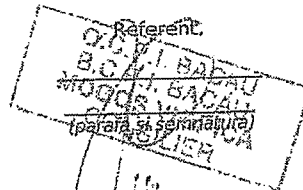
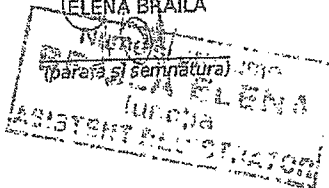
07-03-2024

Data eliberării,

07-03-2024

Asistent-Registrator,

ELENA BRAILA



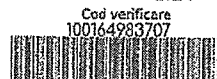


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacau

Nr. cerere 17566
Ziua 06
Luna 03
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90825 Bacău



Cod verificare

100164983707

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc, Bacau, Str Razboieni, Nr. 8, Jud. Bacau

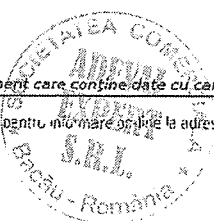
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90825	6	TERENUL ESTE PROPRIETATEA PRIMARIEI MUN.BACAU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17566 / 06/03/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 33, din 31/01/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;		
B1	Se înființează cartea funciara 90825 a imobilului cu numărul cadastral 90825 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 86320 înscris în cartea funciara 86320;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 56, din 26/02/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului BACAU, Referat de admitere nr. 19272/11.03.2020;		
B2	Se înființează cartea funciara 86320 a imobilului cu numărul cadastral 86320 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 66180 înscris în cartea funciara 66180;	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 76402 din 06/10/2021;		
Act Administrativ nr. ADRESA Nr. 46489, din 07/12/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 76402 din 06/10/2021; poziție transcrisă din CF 66180/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 256 din 05/01/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17566 / 06/03/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.154159, din 16/10/2023 emis de Municipiul Bacau;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 1 an și două luni începând cu data de 16.06.2023 până la data de 16.08.2024, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2	A1
1) BRAGA-SCĂRLĂTESCU VALENTIN		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 88160 din 31/10/2023;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 1 an și două luni începând cu data de 16.06.2023 până la data de 16.08.2024, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2	A1
1) MAZILU ANDREEA		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 86320/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 88160 din 31/10/2023;		



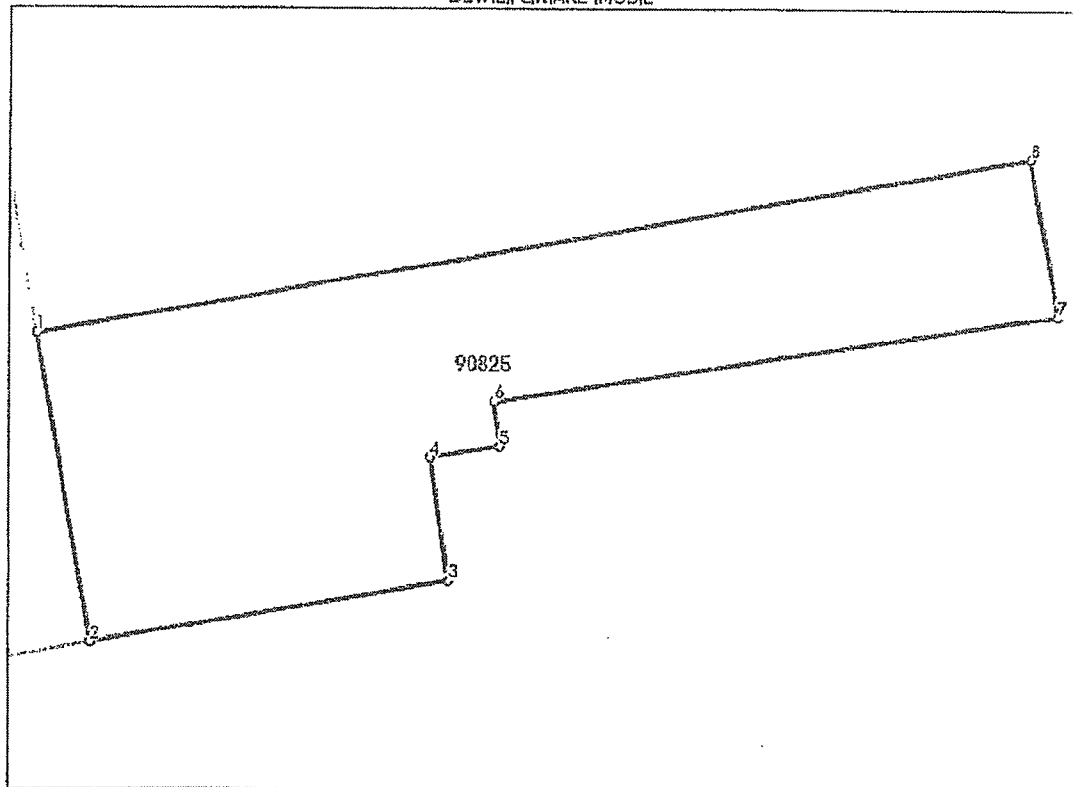
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90825	6	TERENUL ESTE PROPRIETATEA PRIMĂRIEI MUN.BACAU

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



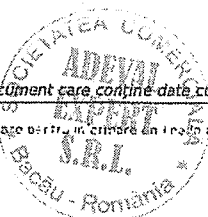
Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6	-	-	-	Suprafata este concesionata

Lungime Segmente

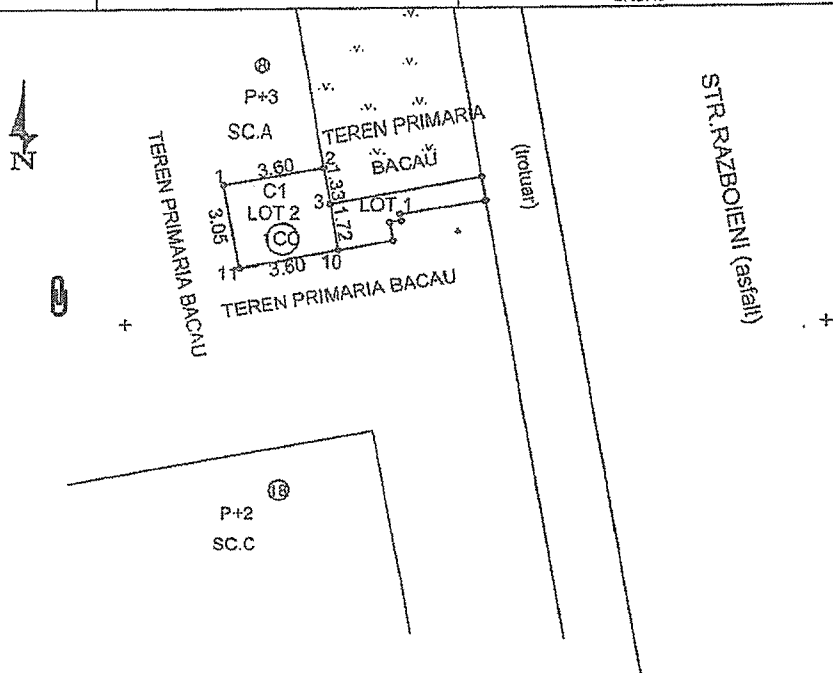
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.717
2	3	1.978
3	4	0.679
4	5	0.375
5	6	0.252
6	7	3.116



(intravilan)
SCARA 1:250

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90826	11	Mun.Bacau, str.Razboieni nr.8, Jud.Bacau
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BACAU



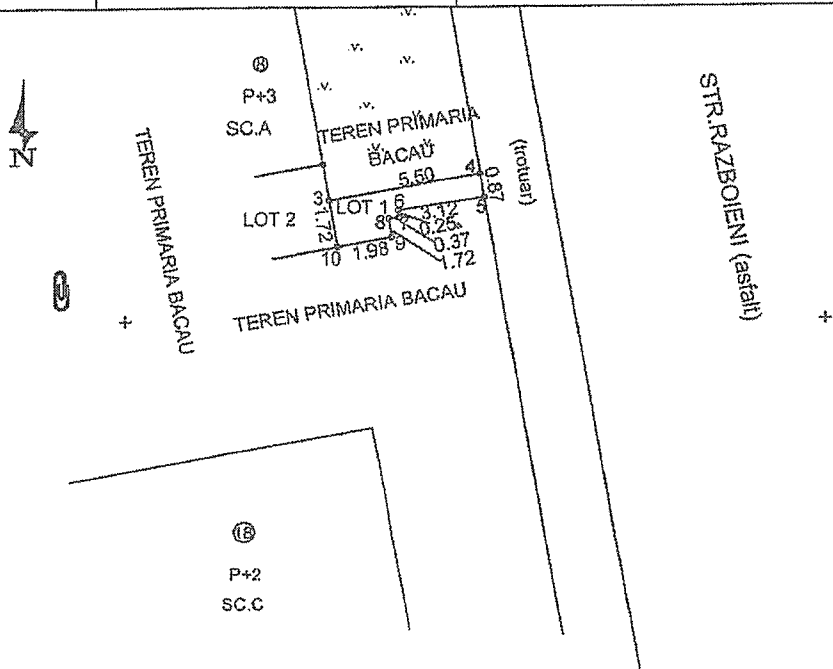
A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentluni
LOT 2	CC	11	Imobilul nu este imprejmuit
Total	+	11	+
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentluni
C1	CAS	11	Spatiu comercial(P),sd=11 mp.
Total		11	
Suprafata totala masurata a imobilului=11 mp. Suprafata din act=11 mp.			
Executant PFA Amarie Ion Aut.Seria RO-BC-F Nr.0010 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integreta si atribuirea numarului cadastral Semnatura	
AMARIE ION OCPI: B, BC, 0010 2023.12.28 15:36:22 +02'00' Data: 28.12.2023...		Data: 2023.12.28 18:34:52 +02'00' Semnat digital de Ramona Ardeleanu Ramona Ardeleanu	



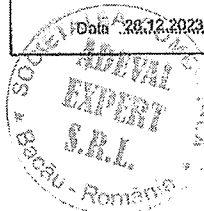
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(intravilan)
SCARA 1:250

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90825	6	Mun.Bacau, str.Razboieni nr.8, Jud.Bacau
Carta Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BACAU	



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
LOT 1	CC	6	Imobilul nu este imprejmuit
Total		6	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului=6 mp. Suprafata din act=6 mp.			
Executant PFA Amariei Ion Aut.Seria RO-BC-F Nr.0010 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura AMARIEI ION AMARIEI ION DCEP B, SC, 0010 2023.12.28 15:35:24 +02:00		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura Data Ramona Ardeleanu Semnat digital de Ramona Ardeleanu Data: 2023.12.28 18:34:28 +02:00	



564625

564600



MUNICIPIUL
BACĂU



DIRECȚIA PATRIMONIULUI

NR. 154159 DIN 16.06. 2023

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

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

D-NII BRAGA-SCĂRLĂTESCU VALENTIN si MAZILU ANDREEA, cu domiciliul in Municipiul Bucuresti, Sector 4, Calea Vacaresti, nr. 356 - 359, bl. 1, ap. P11, respectiv Municipiul Bucuresti, Sector 4, Soseaua Vitan Barzesti, nr. 7D - 7E, Corp B', et. 7, ap. 76 identificati cu C.I. seria R.K. nr. 834797, C.N.P. 1971019046235, respectiv seria R.K., nr. 178377, C.N.P. 2860608450061, in calitate de **CONCESIONARI**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 + 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si **Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 223 din 31.05.2023**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. RAZBOIENI, NR. 8**, avand suprafata de **17,30 m.p.**, (in acte, **17,00 m.p. cu nr. cad. 86320**), in cote parti egale si indivize de $\frac{1}{2}$ pentru fiecare concesionar, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA BIROURI SI ACCES, REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR, IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 3421/03.04.2000, SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALILOR CONCESIONARI CONFORM CONTRACTULUI DE DONATIE AUTENTIFICAT SUB NR. 1286/10.10.2016 LA BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL LADAN DUMITRIEA.**

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesiune nr. **25579 din 16.08.1999**, asa cum a fost modificat prin **Actele Aditionale nr. 6041/28.07.2011 si nr. 69159/07.08.2015**, incheiat intre Municipiul Bacau si **SCĂRLĂTESCU GABRIELA-ZAMFIRA**.

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

- a) bunuri de retur - terenul concesionat;
- b) bunuri proprii - bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de **1 (unu) ani si 2 (doua) luni**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **16.06.2023**. Contractul inceteaza de drept la data de **16.08.2024**.

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



IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanta concesiunii este de **1.268 (unamiedouasutesasezecisiopt)** lei RON/an, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune **25579** din **16.08.1999**, asa cum a fost modificat prin **Actele Aditionale**, nr. **6041/28.07.2011** si nr. **69159/07.08.2015**, incheiat intre Municipiul Bacau si **SCĂRLĂTESCU GABRIELA-ZAMFIRA**.

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

Art. 7 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **16.09.2023**), garantia de concesiune in valoare de **1.268** lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2023** este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 - Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin: _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 0/ TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

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

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

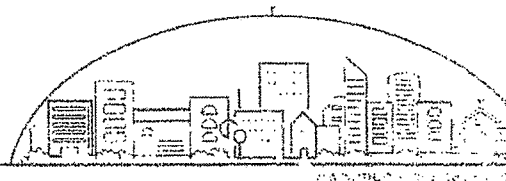
Art. 14 - Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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



VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

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

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

Art. 15.5. - La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

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

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

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

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

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

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

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

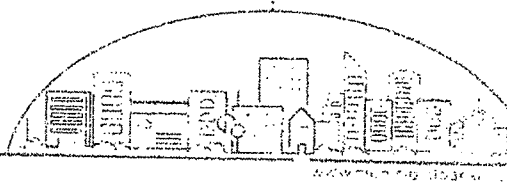
Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;



c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

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

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri proprii - bunurile de inventar.

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

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

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

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

XI. LITIGII

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

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

XII. ALTE CLAUZE

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

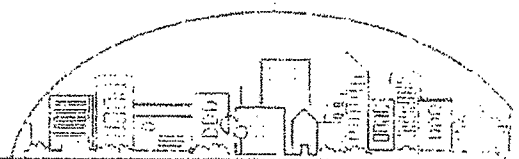
XIII. DISPOZITII FINALE

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

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

Art. 26 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 10 zile de la data incheierii lui.

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



Art. 28 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. RAZBOIENI, NR. 8**, cu suprafata de **17,30 m.p.**, s-a incheiat astazi **16.06.2023** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 3 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU
prin

CONCESIONARI,

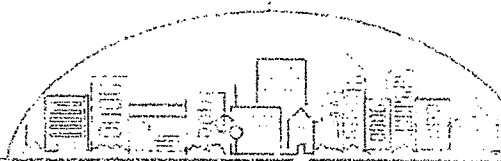
BRAGA-SCÄRLÄTESCU VALENTIN
MAZILU ANDREEA

DR. ING. LUCIAN DANIEL STANCIU-VIZITEU



DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL, Sela
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA, RS
COMP. EXPLOATARE FOND LOCATIV SI
GESTIONARE SPATII/TERENURI SI ALTE BUNURI, RAZVAN ANASIE
INTOCMIT, IONICA MIRELA/RAZVAN ANASIE, RAZ

1. 401231-68784
1. 401231-68751
2. Calea Klapcestilor 68760001
3. contactor@nubacau.ro



COMPARABILE UTILIZATE

▼ Magic RM - Magic RM UNO X Terasa de vânzare Bacau - D+ X 700 m² teren de vânzare - 8+ X +
 < > < > storiato.ro/oferta/teren-ultracentral-700mp-parcul-candicov-dublu-acces-400pit

🔍 ⌕ ☆ 📄 🗨️ 📧 ⌵

storia

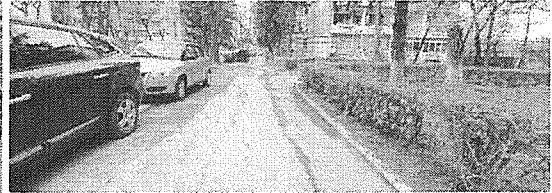
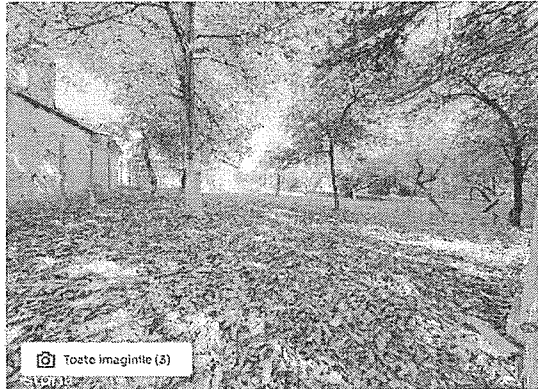
De vânzare ▼ De închiriat ▼ Anunțuri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

Romanian English ⌵
 Google Translate

CASA YNA >

< Înapoi

🔗 Distribuie ❤️ Salvează



Teren ultracentral 700mp - Parcul Candicov - Dublu acces!

209 000 € 299 €/m²

📍 Centru, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Andrei Alexandru
 CASA YNA
 📞 Afișează numărul

Mesajul tău

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



▼ Magic RM - Magic RM UNO X Terasa de vânzare Bacau - D+ X 700 m² teren de vânzare - 8+ X +
 < > < > storiato.ro/oferta/teren-ultracentral-700mp-parcul-candicov-dublu-acces-400pit

🔍 ⌕ ☆ 📄 🗨️ 📧 ⌵

Teren ultracentral 700mp - Parcul Candicov - Dublu acces!

209 000 € 299 €/m²

📍 Centru, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	700 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Aflați mai multe despre acest teren de vânzare

Andrei Alexandru
 CASA YNA
 📞 Afișează numărul

Mesajul tău

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

Nume*

Introdu numele tău

E-mail*

Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*

+40 Introdu numărul tău de telefon

Administratoarea acestui site este D.C. D.C. Design Services S.R.L. (format nume)

Trimite mesajul

Publicitate

Ad served by Google

Stop serving this ad

Why this ad?



COMPARABILE UTILIZATE

Teren ultracentral 700mp – Parcul Cancicov – Dublu acces!
Centru, Bacău, Bacău

Affiliate @ Titlac [Asigurați-vă că casa la](#)

Descriere

Agencia imobiliară CASA YNA vă propune spre vânzare un teren intravilan situat într-o zonă ultracentrală a municipiului Bacău, în imediata apropiere a Parcului Cancicov, una dintre cele mai apreciate zone ale orașului.

Terenul are o suprafață totală de 700 mp, este împrejmuit și beneficiază de dublu acces, atât din strada Vasile Alecsandri, cât și din strada Aleea Parcului, oferind multiple posibilități de valorificare.

Conform certificatului de urbanism, terenul permite edificarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, fiind ideal pentru un proiect rezidențial sau spații de birouri/servicii.

Amplasarea ultracentrală, accesul facil, proximitatea față de zone verzi și infrastructura completă transformă această proprietate într-o oportunitate rară pe piața imobiliară locală.

Preț: 209.000 euro

Pentru mai multe informații și programarea unei vizionări:

Andrei Alexandru - 0757 337 026

sau la sediul agenției imobiliare CASA YNA, situat pe strada Ștefan cel Mare nr. 15, Bacău.

Mai puțin

ID: 5362223

Raportează

[illegible]

COMPARABILE UTILIZATE

▼ Magic FM - Magic FM LIVE 100 X Central - Banca Nationala - 5% X Central - Banca Nationala - 5% X +
homezz.ro/central-banca-nationala-576-mp-3370917.html

— □ ×
★ □ ↻ 🔍 ⋮

Terenuri de vanzare, Bacau

172.000 €

Rata estimată
3.768 Lei/lună

Avans (5%)
128.226 lei

Perioada împrumutului
30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro

Vasile Nica
CONSULTANT IMOBILIAR
Vasile Nica Imobiliare

0745 *****
afisati telefonul

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Share Foto

Solicită vizionare
Localizare

Descriere

Anunțuri similare

Anunțuri similare

📞 📧 📷 📱 📄



Specificații

Suprafață teren

576 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Frontul stradal

27 m

Utilitati

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Nu include IVA

Nu

Tip tranzacție

Vânzare

Tip vânzător

Companie

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationala in suprafata de 576 mp ideal pentru constructii casa, vila sau cladire de birouri tip P 2

Foarte aproape de centru orasului la numai cateva minute
Dispune de toate utilitatile, gaz, c.e., canalizare
A fost supus si certificate de urbanism
Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati!

Restringere descriere -

Solicită vizionarea proprietății

Alege o zi disponibilă

29 Octombrie

30 Octombrie

31 Octombrie

01 Noiembrie

Alege o zi disponibilă

8:00 - 12:00

12:00 - 15:00

15:00 - 18:00

18:00 - 21:00



COMPARABILE UTILIZATE

Magic FM - Magic FM LIVE 10 11 216 m² teren de vânzare - Bac - X +
 storiaro.ro/oferta/teren-ultracentral-langa-spitalul-judetean-bacau-IDFCWS

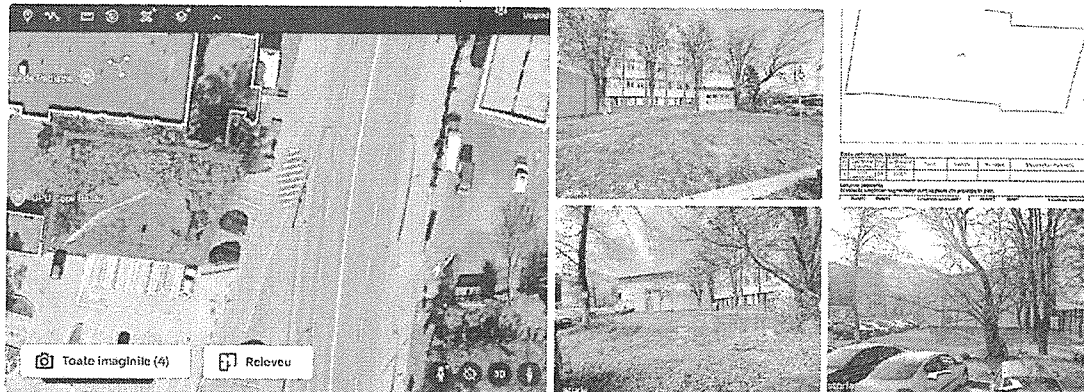
storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren ULTRACENTRAL langa Spitalul Judetean Bacau

100 000 € 459 €/m²

Centru, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Publicat la 10/10/2016

216 m²



Nicu F.

Afișează numărul

Mesajul tău

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



Magic FM - Magic FM LIVE 10 11 216 m² teren de vânzare - Bac - X +
 storiaro.ro/oferta/teren-ultracentral-langa-spitalul-judetean-bacau-IDFCWS

Teren ULTRACENTRAL langa Spitalul Judetean Bacau

100 000 € 459 €/m²

Centru, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	216 m ²
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:	agentie

Publicitate

Allianz Țiriac Asigurare pînă la casa ta

Descriere

Vand teren de 216 m² in zona ultracentra pe str. Merasesti nr. fost 60, 72.



Nicu F.

Afișează numărul

Mesajul tău

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

Nume*

Introdu numele tău

E-mail*

Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*

+40 Introdu numărul tău de telefon

Adresa ta este folosită pentru a trimite ți o copie a mesajului tău. Dacă nu vrei să trimiți mesajul, poți să dai click pe "Anulează".

Trimite mesajul

Publicitate

Ad served by Google

Site-ul tău este

Why has this?



COMPARABILE UTILIZATE

Mapa: PM - Mapa PM LMI X 116 m², teren de vanzare - Bar X +
stons.ro/oferta/teren-ultracentral-langa-spitalul-județean-bacău-40PCWS

Pentru foto

Allianz @ Tineri Asigurare pentru casa ta

Descriere

Vand teren de 217,7 mp in zona ultracentrala pe str. Marasesti nr. fost 50, 72.

Teren amplasat strategic, intravilan, cu deschidere la strada, intr-o zona in curs accelerat de modernizare.

Se bucura de un VAD EXTRAORDINAR, prin vecinatatea directa cu Spitalul Județean Bacău, Stadionul Municipal Bacău, Parcul Cancicov și McDonald's.

Terenul nu este racordat la nicio utilitate.

ASTEPTAM OFERTE!

Ma puțin

ID: 9921108

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 18.01.2026

Data

Modificare

Pret

Adresa

Comuna

Suprafata



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

