



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 213 DIN 13.05.2026

privind concesionarea directă a unei suprafețe de teren situată în intravilanul Municipiului Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 34, sc, C, ap. 4, nr. cadastral 90917, proprietate privată a Municipiului Bacău

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 formulată de către d-na Butucaru Ionela privind concesionarea unei suprafețe de teren situate în mun. Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 34 înregistrate la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 197210 din 15.10.2024;
- Referatul de aprobare al Viceprimarului Municipiului Bacău Leonard Ioan Bulai, înregistrat cu nr. 131905 din 26.03.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, nr. 143557/1 din 29.04.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu-Compariment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, nr. 143557/2 din 29.04.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Urbanism, înregistrat cu nr. 143557/3 din 29.04.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 138/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 220/12.05.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 117534 din 22.02.2026;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 117303 din 05.11.2025;
- Avizul favorabil nr. 1154 din 19.03.2026 al Administrației Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Raportul de evaluare nr. 165/ 09.12.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 214580 din 10.12.2025, întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, în baza comenzii și a contractului nr.136012/216/ 15.04.2025, încheiat de prestator cu Municipiul Bacău;
- Prevederile HCL nr. 399 din 28.09.2023 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin H.C.L. nr. 157/2018, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 13 alin. (1) și alin. (2) și ale art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 108 lit.b), ale art. 129 alin. (2) lit.c) si alin. (6) lit.b), ale art. 140, ale art. 196 alin. (1) lit.a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit.a) si lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 362 (1) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T A R Ă Ș T E :

ART. 1 (1) Se aprobă concesionarea directă către d-na BUTUCARU IONELA a suprafeței de 4,00 m.p. teren cu nr. cadastral 90917, proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, înscris în cartea funciara 90917/Bacău, pentru realizarea unei extinderi locuință – construire balcon, conform extrasului de carte funciara nr. 117303 din 05.11.2025 și a planului de amplasament și delimitare conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Durata concesiunii este de 25 de ani.

(3) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău în baza HCL nr. 399/2023 privind actualizarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău însoțit prin HCL nr. 157/2018 la poziția 6008.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 165 din 09.12.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 4,00 mp, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr.34, sc.C, ap.4, având CF nr. 90917/Bacău, nr. cadastral 90917, conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

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

(3) Se ia act de valoarea de inventar a imobilului – teren în sumă de 4.392,00 lei, echivalentul a 863,00 euro, valoare de inventar stabilită prin HCL nr. 399/2023 privind actualizarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău însoțit prin HCL nr. 157/2018.

ART. 3 Se aproba redevența în suma de 219,60 lei/an (54,90 lei/mp/an) pentru terenul prevăzut la ART. 1, conform Raportului de evaluare Anexa nr. 2 parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 4 Se aproba modelul cadru al Contractului de concesionare, conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să semneze contractul de concesiune.

ART. 6 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, persoanei nominalizată la Art.1, Direcției Economice – Serviciul Financiar-Contabil și Compartimentului Evidență Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Serviciului Evidență Patrimoniu.

ART.7 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Compartimentul Evidență Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Serviciului Evidență Patrimoniu.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru și 1 vot împotrivă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 213 DIN 13.05.2026

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ și PLANUL DE AMPLASAMENT
ȘI DELIMITAREA A IMOBILULUI – TEREN, în suprafață de 4,00 mp
proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 90917/Bacău, nr. cadastral
90917, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 34, sc. C, ap. 4.

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90917 Bacău

Nr. cerere	117303
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100196707808



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str Stefan cel Mare, Nr. 34, Sc. C, Ap. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90917	4	Teren neimprejmuit; Imobilul se afla sub proiectia balconului de la nivelul superior.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12293 / 14/02/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 399, din 28/09/2023 emis de MUNICIPIUL BACAU, Hotararea nr. 157/2018; Act Administrativ nr. adresa nr. 119624, din 01/02/2024 emis de DPSEP BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

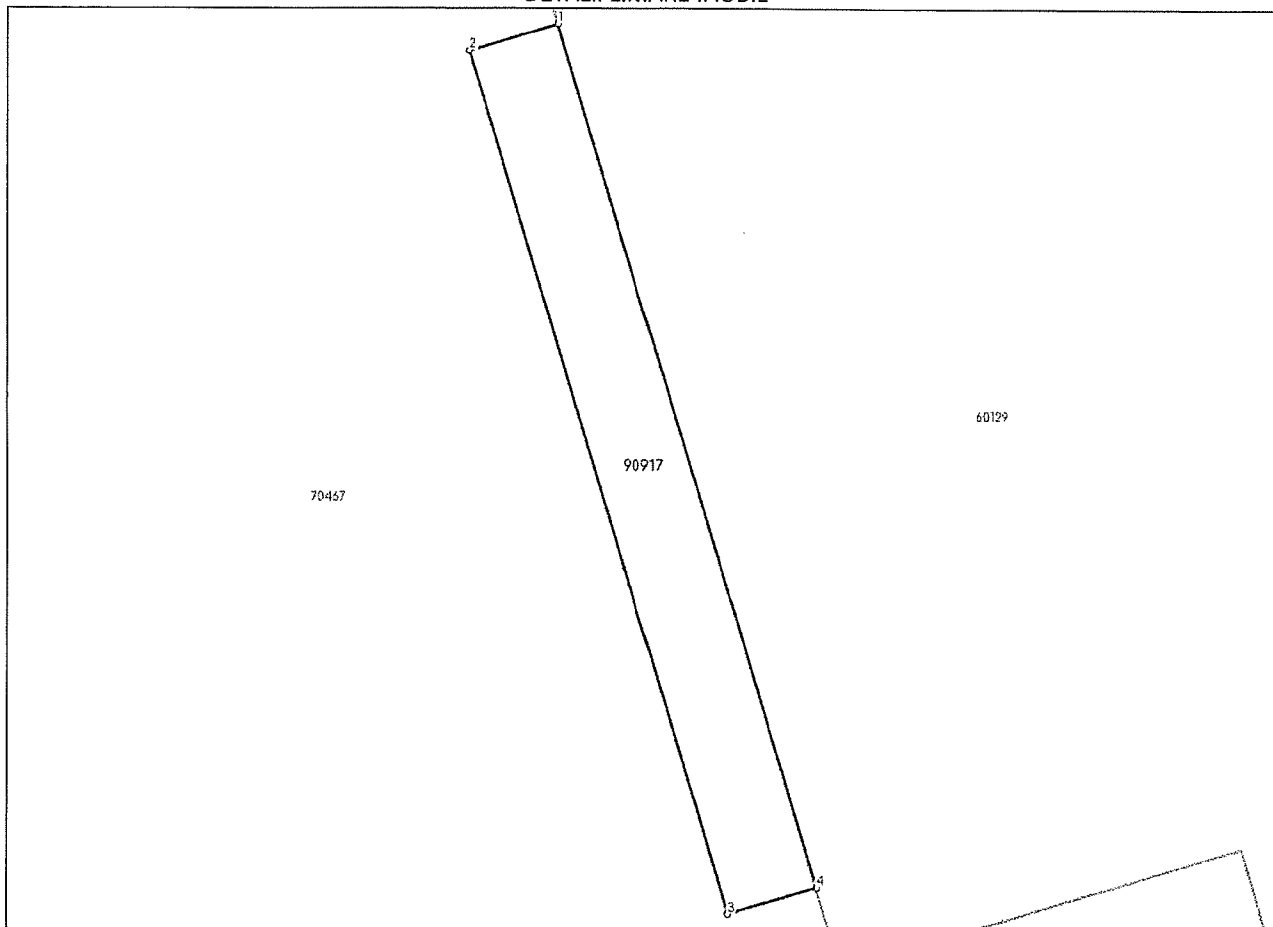
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90917	4	Imobilul se afla sub proiecția balconului de la nivelul superior.

* 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	4	-	-	-	Imobilul se afla sub proiecția balconului de la nivelul superior.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.6
2	3	5.85
3	4	0.6
4	1	5.85

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

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

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

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

Data și ora generării,

05/11/2025, 10:23

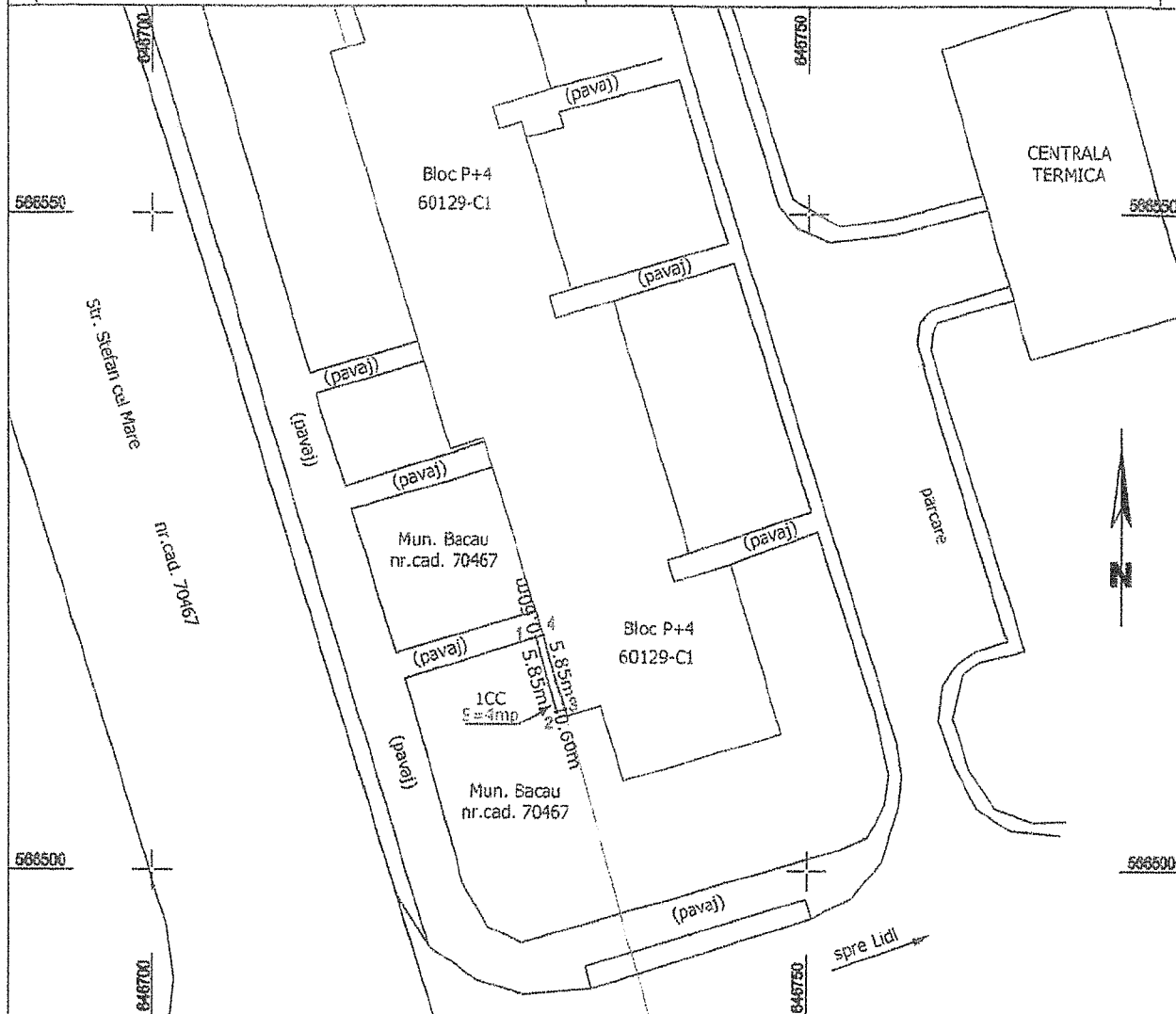
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 16 la regulament

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
90917	4 mp	Intravilan - str. Stefan cel Mare nr.34, sc C, ap.4, Jud. Bacau
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
		BACAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	Mentii
1	CC	4		Imobilul se afla sub proiectia balconului de la nivelul superior;
TOTAL		4		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL		- - -	

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp
Suprafata din act = 4 mp

Executant,
S.C. BLUE MAPS S.R.L.
Seria RO-B-J
Nr.2118
AMBARUS BOGDAN-ANDREI
Semnat digital de AMBARUS BOGDAN-ANDREI
Data: 2024.02.15
15:06:16 -12'00"

AMBARUS BOGDAN ANDREI
Seria RO-BC-F
Nr.0130

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Data: 12.02.2024

Inspector:
Semnatura si parafa
Stampila BCPI
Daniela-Silvica Dobrea
Digitaly signed by Daniela-Silvica Dobrea
Date: 2024.02.15
12:22:22 +02'00"

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

RAPORT DE EVALUARE nr. 165 din 09.12.2026

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator autorizat ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 4,00 mp, proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 90917/Bacău, nr. cadastral 90917, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 34, sc. C, ap. 4

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
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. Post 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. 165/ 09.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 34, SC.
C, AP. 4, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 90917**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

DECEMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, jud. Bacau, in suprafata de 4,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform, HCL nr. 399/28.09.2023 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 117303/05.11.2025, avand nr. cadastral 90917. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului topografic, a extrasului CF 90917 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea concesiunii directe.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 02.12.2025 + 09.12.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.12.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 02.12.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0893 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 34, SC. C, AP. 4, Jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 02.12.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 4,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, NC 90917} = 5.490,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 4,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. c, ap. 4, NC 90917} = 1.080,00 \text{ euro (270,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.12.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, jud. Bacau, în suprafața de 4,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 399/28.09.2023 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 117303/05.11.2025, având nr. cadastral 90917. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau.

Descrierea detaliata 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 si utilizator desemnat**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietatii imobiliare în vederea concesiunii directe**.

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 concesiune directă, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra 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 si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.12.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0893 RON, valabil pentru data de 02.12.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele



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

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

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

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

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

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.12.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan topografic, a extrasului CF 90917 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de 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. 399/28.09.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 117303/05.11.2025;
- Plan topografic – Anexa nr. 16 la HCL 399/28.09.2023.

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 factice):

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

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



18

- 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. Prezentata unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 02.12.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului topografic, a extrasul CF 90917 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si



economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernăță (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 guvernăță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernăță 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 estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea concesiunii directe de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat.

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 202470/05.11.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat urmatoarele acte, anexate in copie la prezentul raport:

- HCL nr. 399/28.09.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 117303/05.11.2025;
- Plan topografic – Anexa nr. 16 la HCL 399/28.09.2023.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Prin 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 existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in apropierea hipermarketului LIDL si a complexului comercial ARENA MALL. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Stefan cel Mare - Aprodu Purice.



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 399/28.09.2023 si a extrasul CF nr. cerere 117303/05.11.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 117303/05.11.2025, 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. 399/28.09.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 117303/05.11.2025;
- Plan topografic – Anexa nr. 16 la HCL 399/28.09.2023.

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

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, in apropierea hipermarketului LIDL si a complexului comercial ARENA MALL. 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 doua banzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, str. Stefan cel Mare fiind una din principalele artere a orasului.

În zonă se află:

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

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

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 90917, CF 90917, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 4,00 mp, amplasat in zona A, a orasului Bacau, pe str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, jud. Bacau.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Stefan cel Mare;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

Concluzie:

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



Harta**2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 4,00 mp, aferent nr. cadastral 90917, amplasat in Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind liber de constructii.

Terenul supus evaluării este amplasat în zona median a orasului, apropierea hipermarketului LIDL si complexul comercial ARENA MALL. avand acces din str. Stefan cel Mare.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: acces bloc locuinte;
- la sud: teren liber;
- la est: bloc locuinte;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 4,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata - dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Stefan cel Mare.



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

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa. În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

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

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

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

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

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

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

Piața imobiliară din România continuă să dea semne de rezistență în pofida taxelor impuse anul acesta. În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Datele statistice vin să confirme că piața imobiliară a început să se adapteze noilor taxe, mai ales a TVA-ului majorat, și să găsească soluții pentru a menține business-urile din imobiliare pe linia de plutire. Totuși, numărul total al caselor, terenurilor și apartamentelor tranzacționate este cu 9.496 mai mic decât în aceeași perioadă din 2024. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411).



La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o ușoară revenire în luna octombrie 2025, după scăderea puternică din septembrie. Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în județ s-au tranzacționat **1.251 de imobile**, cu aproape 8% mai multe decât în septembrie, când au fost raportate **1.163 de vânzări**.

Creșterea volumului tranzacțiilor indică o stabilizare a pieței după perioada de corecție determinată de schimbările fiscale și de eliminarea cotei reduse de TVA pentru locuințele noi. Totuși, specialiștii din domeniu avertizează că apetitul pentru investiții rămâne temperat, iar cumpărătorii sunt mai atenți la preț și la evoluția costurilor de trai.

Structura tranzacțiilor din județ

La nivelul județului Bacău, în luna octombrie s-au înregistrat următoarele tipuri de tranzacții:

- **Terenuri extravilane agricole:** 246 vânzări
- **Terenuri extravilane neagricole:** 25
- **Terenuri intravilane cu construcții:** 322
- **Terenuri intravilane fără construcții:** 377
- **Unități individuale (apartamente și case):** 281

Bacăul se află pe locul **15** la nivel național în luna **octombrie 2025**, cu **1.251 tranzacții imobiliare** înregistrate (dupa numarul de vanzari)

În municipiul Bacău, în luna octombrie au fost tranzacționate **336 imobile**. Segmentul apartamentelor continuă să fie dominant, însă interes există și pentru case din zonele periurbane, unde suprafețele de teren sunt mai generoase. (Sursa: www.bacaunet.ro)

În concluzie, piața imobiliară de terenuri în 2025 arată o tendință de **adaptare și moderare** în România, cu o ușoară revenire la final de an după o scădere inițială, cumpărătorii fiind mai prudenți din cauza taxelor noi, deși se observă o rezistență și o cerere constantă, susținută de urbanizare, deși datele specifice pentru **terenuri** lipsesc din fragmente, tendința generală e de stabilizare și potențială creștere pe termen lung, conform unor previziuni.

Tendințe Generale Piața Imobiliară 2025:

- **Scădere și Adaptare:** Vânzările de imobile au înregistrat o scădere față de 2024, dar luna de lună au arătat o ușoară revenire, indicând o adaptare a pieței la noile condiții, inclusiv taxe.
- **Prudența Cumpărătorilor:** Achizițiile sunt mai lente, cumpărătorii așteptând stabilizarea pieței.
- **Rezistență:** Piața demonstrează rezistență, cu aproape 60.000 de imobile vândute în octombrie 2025, deși mai puțin decât anul anterior.

Specifice Terenurilor (Inferențe):

- **Cerere Sustenabilă:** Deși datele exacte lipsesc, cererea pentru terenuri (mai ales în zonele urbane/periurbane, pentru construcții noi) este susținută de creșterea economică, șomajul scăzut și urbanizare, sugerând o piață robustă pentru terenuri, în special cele cu potențial de dezvoltare.
- **Stabilizare Prețuri:** Ne putem aștepta la o stabilizare a prețurilor, cu posibile creșteri moderate pe termen lung, în funcție de locație, cerere și dezvoltarea infrastructurii.

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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



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

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

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

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

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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv str. Stefan cel Mare si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Buciumului, zona Mioritei, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 320 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	320,00	80.000,00	250,00
2	Mun. Bacau, str. Vrancei (zona Nord), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 553 mp, acces facil, suprafata aprox. regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	553,00	138.250,00	250,00
3	Mun. Bacau, intersectia str 22 Decembrie cu str. Venus (zona Arena Mall), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 1.175 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.175,00	350.000,00	298,00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona analizata, preturile pornesc de la 250,00 euro/mp, pana la 298,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 265,00 euro/mp, mediana fiind de 250,00 euro/mp. Trebuie mentionat ca aceste preturi sunt orientative, valoarea terenului analizat spre evaluare depinzand si de alte criterii, respectiv forma terenului, utilitati, acces, dimensiunea suprafetei de teren, planeitate, etc.
- 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 proportionala cu facilitatile oferite si zona.
- 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.

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 minimizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a băncilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibilități investitori fiind circumspecți.

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

La data evaluării, cât și pe termen scurt, se poate considera că, 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 piața 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 piața activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

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



CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietății imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparației

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.



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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Buciumului, zona Nord, in suprafata de 320,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Vrancei, zona Nord, in suprafata de 553,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, intersectie str. 22 Decembrie cu str. Venus, zona Nord, in suprafata de 1.175,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 297,87 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.prohausae.ro.

Quantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 2 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 15% fiind amplasata inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, aceasta fiind inferioara subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+10%, acestea fiind inferioare subiectului.
6. In functie 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 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. Desfasurarea calculelor și ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea si calitatea informatiilor

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



Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piatat este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusa evaluării, la data de 02.12.2025, este de:

V_{teren} – 4,00 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. C, ap. 4, NC 90917 = 5.490,00 lei, respectiv
V_{teren} – 4,00 mp - Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, sc. c. ap. 4, NC 90917 = 1.080,00 euro (270,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.12.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

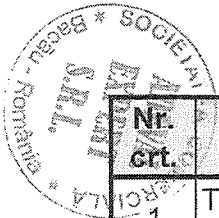
ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.

CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, jud. Bacau - NC 90917	4.00	5,490.00	1,080.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 34, JUD. BACAU, N.C. 90917, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Buciumului, zona Nord, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Vrancei (zona Nord), jud. Bacau	Mun. Bacau, intersectia str 22 Decembrie cu str. Venus (zona Arena Mall), jud. Bacau
Numar cadastral	90917			
Provenienta informatii comparabile		olx.ro	storia.ro	prohouse
Pret ofertat (euro)		80,000.00	138,250.00	350,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		250.00	250.00	297.87
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-25.00	-25.00	-29.79
Pret ajustat (euro)		225.00	225.00	268.09
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)		225.00	225.00	268.09
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Stefan cel Mare, nr. 34, jud. Bacau	inferior	inferior	similar
Ajustare (%)		15.00%	15.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		33.75	33.75	0.00
Suprafata teren (mp)	4.00	320.00	553.00	1,175.00
Ajustare		-5.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-11.25	-11.25	-26.81
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 la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	13.40
Forma terenului	regulata	aprox. regulata	aprox. regulata	neregulata
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		11.25	11.25	26.81
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	superior
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		11.25	11.25	-13.40
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		45.00	45.00	0.00
Ajustare totala neta		45.00	45.00	0.00
Ajustare totala bruta		67.50	67.50	80.43
Numar ajustari		4	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.270	0.270	0.270
PRET AJUSTAT		270.00	270.00	268.09
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			270.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 90917, S = 4 MP			5,490.00 lei	1,080.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 399 DIN 28.09.2023

privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău însușit prin H.C.L. nr.157/2018

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.09.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 177354/08.09.2023, înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.179508 din 15.09.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 179512/1/15.09.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 179512/2/15.09.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 402/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 407/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 258/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 267/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 485/27.09.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Procesul Verbal nr. 177353/08.09.2023, al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.7, alin.2, art. 552, ale art. 553 alin. (1) și alin.(4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, modificată și completată;
- Prevederile art.4 și art.6 alin.1 din Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat;
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată și completată;
- Prevederile art. 354, ale art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), și art. 243 alin. (1) lit. a) și b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin.(1) și alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

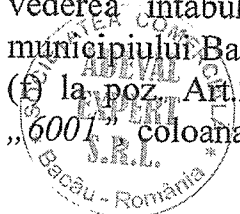
Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

(1) Se abrogă următoarele poziții, astfel:

- (a) la Secțiunea CLĂDIRI ȘI TERENURI: poz.153.1, 153.2, din H.C.L. nr.157/2018 - conform Anexei nr. 1;
- (b) la Secțiunea TERENURI CONCESIONATE: poz.1360, 1374, 1509, 1585, 1688, 1834, 1835, 1884, 1945, 1953, 1992, 1993, 1994, 2038, 2189.11 - conform Anexei nr. 1;
- (c) la Secțiunea TERENURI ÎNCHIRIATE: poz.3948, 3949, 3951, 3952, 3954, 3955, 3964, 4549, 4570, 4614 - conform Anexei nr. 1;
- (d) poz.5964, 5965 - conform Anexei nr. 1;

(2) Se modifică următoarele poziții, astfel:

- (a) la poziția nr.865, coloana 2 va avea următorul cuprins: „*Teren curți construcții închiriat*”, coloana 3 va avea următorul cuprins: „*S totală =140mp, str.Oituz nr.91, din care: - S1=113mp, nr.cadastral 82537, - S2=27mp, nr.cadastral 82538*”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „*104.584*”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „*Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 82537, CF 82538*”, conform Anexei 2, *ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 4*, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și în cartea funciară;
- (b) la poziția nr.1088, coloana 3 va avea următorul cuprins: „*S totală=250mp, str Siretului, teren arabil, P511/1, sola 21, din care: - S1=100mp, nr. cadastral 4710/3/1, - S2=150mp, nr. cadastral 4710/3/2, CF 19883/N, vecini:N-Baciu Gh.,E-Avramia Ioan, S-Butucaru Ion, V-drum exploatare*”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „*22.259*”, conform Anexei 2, *ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 5*, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și în cartea funciară;
- (c) la poziția nr.1852, coloana 3 va avea următorul cuprins: „*S=38 mp, str.Livezilor,nr.4, sc.C, ap.1, din care: - S1=20mp, nr.cadastral 77912, - S2=18mp, destinația:ext.sediu ag.turism*”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „*41.729*”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „*Domeniul privat al municipiului Bacău, CF 77912*”, conform Anexei 2, *ca urmare a modificării planului de situație – Anexele 6.1 și 6.2*, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (d) la poziția nr.3267, coloana 3 va avea următorul cuprins: „*S=19 mp, str. Aleea Constructorului nr.6, sc.A, ap.2, destinația: balcon locuință*”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „*9.962*”, conform Anexa 2, *ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 7*, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (e) la poziția nr.5184, coloana 3 va avea următorul cuprins: „*S = 13 mp, str. Prieteniei nr. 3, sc.D, ap.1, destinația: balcon locuință*”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „*6.816*”, conform Anexei 2, *ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 8*, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară;
- (f) la poz. Art.2, alin.3/ H.C.L. nr.510/2018, coloana 1 va avea următorul cuprins: „*600*”, coloana 2 va avea următorul cuprins: „*Teren curți construcții*”, coloana 3 va



avea următorul cuprins: „S totală = 110mp, str. Alecu Russo nr. 48, din care: - S1=72mp, nr.cadastral 85175; - S2=38mp, nr.cadastral 85188; destinația: extindere spațiu”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „120.794”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 85175, CF 85188, HCL 510/2018”, conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 9, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;

(3) După poziția nr. 6001 se introduc 9 noi poziții, pozițiile nr. 6002 ... 6010 în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară și ulterior a valorificării acestora - conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu datele de identificare menționate în Anexa 3 și delimitate conform planurilor de situație – Anexele nr. 10-17.

Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018 cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.3. Anexele 1-17 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice-Impozite și Taxe Locale.

Art.6 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
MIHAIL CĂTĂLIN MUNTEANU



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

N.O.P.B.A./M.T./EX3/DS.F-A-1



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 3
LA HOTĂRÂREA NR. 399 DIN 28.09.2023

Completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însușit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse în domeniul privat

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
MIHAIL CATALIN MUNTEANU



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

Director Executiv
Cristina BARDAȘU

7

pentru completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însușit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse în domeniul privat:

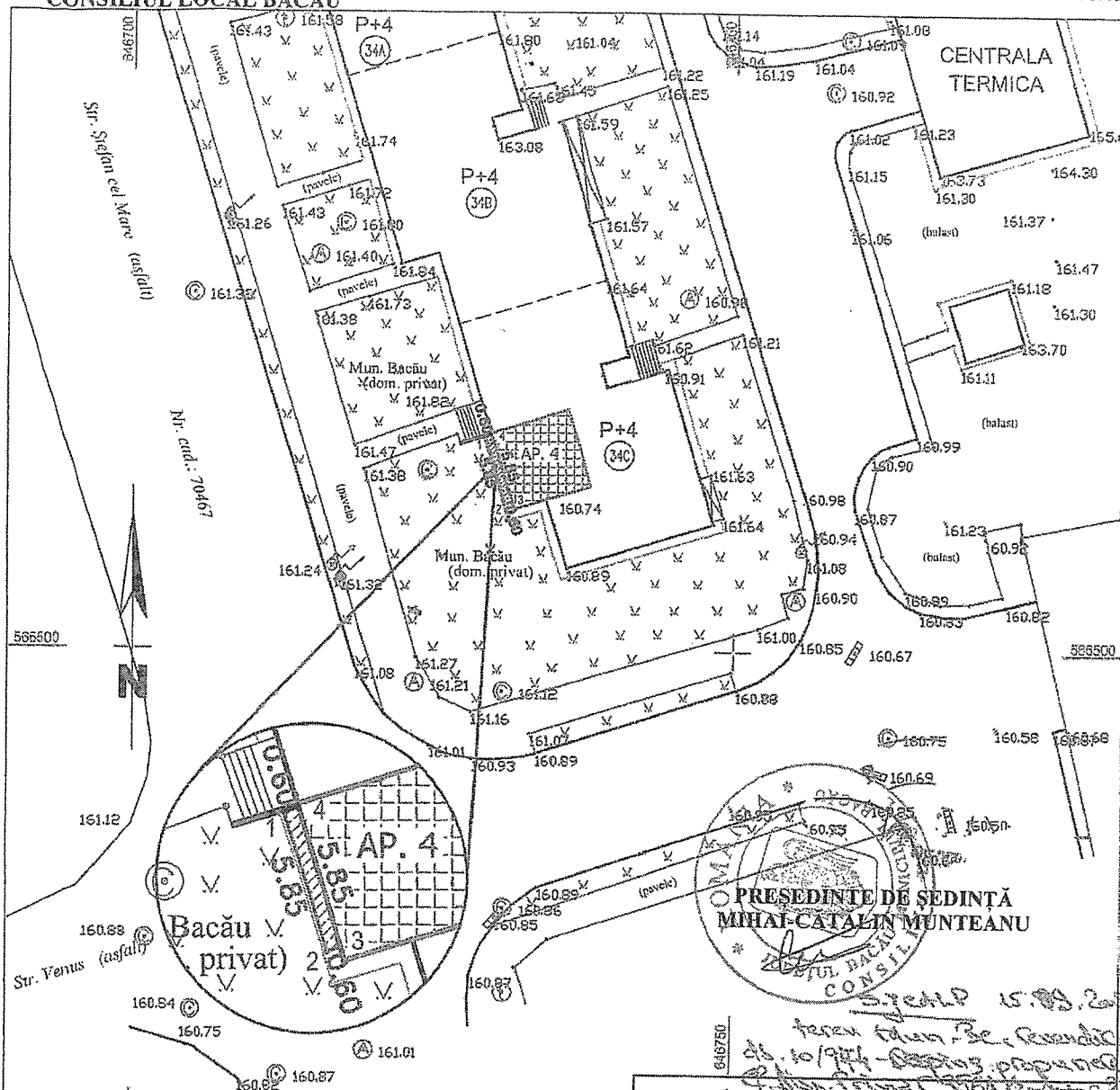
Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
6002	-	Teren curți construcții	S totală = 916,78 mp, str. Arcadie Șeptilici nr.3A, din care: - S1=767,10 mp, - S2=149,68 mp.	2023	190.464	Domeniul privat al municipiului Bacău
6003	-	Teren curți construcții	S = 11,19 mp, str. Energiei nr.34, sc.B destinația: terasă alim.publică	2023	12.288	Domeniul privat al municipiului Bacău
6004	-	Teren curți construcții	S = 95 mp, str. Ioniță Sandu Sturza, nr.22 destinația: extindere imobil	2023	104.322	Domeniul privat al municipiului Bacău
6005	-	Teren curți construcții	S = 33 mp, str. Letea nr.13, sc.A-B destinația: terasă alim.publică	2023	17.303	Domeniul privat al municipiului Bacău
6006	-	Teren curți construcții	S = 4717 mp, str. Nicolae Lascăr Bogdan, nr.25	2023	699.979	Domeniul privat al municipiului Bacău Decizie Civilă 452/2023
6007	-	Teren curți construcții	S totală = 77 mp, str. Oituz nr.91, din care: - S1=55mp, destinația: cale acces - S2=22mp.	2023	84.555	Domeniul privat al municipiului Bacău
6008	-	Teren curți construcții	S = 4 mp, str. Ștefan cel Mare nr.34, sc.C, ap.4 destinația: balcon locuință	2023	4.392	Domeniul privat al municipiului Bacău
6009	-	Teren curți construcții	S = 497 mp, b-dul. Unirii f.n. vecini: S și V-teren nr.cad. 87037, E- terenuri nr.cad.86301 și 76922	2023	260.591	Domeniul privat al municipiului Bacău
6010	-	Teren curți construcții	S = 594 mp, b-dul. Unirii f.n. vecini: S-teren nr.cad. 87037, V-teren nr.cad.90097 (nr.vechi 4098)	2023	311.451	Domeniul privat al municipiului Bacău



DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina

Compartiment Evidență și Inventar
Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă

38



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

LEGENDĂ:

- Teren propus pentru concesiune/închiriere - S = 4 mp (terenul propus redă protecția balonului de la etajul 1)
- Amplasamentul comercial în interiorul blocului (nr. cad.: 60129-CI-U35).

Sistem de proiectie (X, Y) - STEREO'70
Sistem de referinta (Z) "Marea Neagra" - 1975

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	566517.713	646729.135	5.850
2	566512.113	646730.827	0.600
3	566512.286	646731.401	5.850
4	566517.886	646729.709	0.600
S = 4 mp			

		S.C. CHISCO TOP-CAD S.R.L.		Denumire: "Plan topografic in vederea concesiunii/închirierii terenului de 4 mp"		Proiect nr.:	
Proiectat: Chiscop Constantin Cristinel		Scara: 1:500		Amplasament: mun. Bacau, str. Ștefan cel Mare, nr. 34, sc. C, jud. Bacau		Din: 07.2023	
Protect. asist.: Chiscop Constantin Cristinel		Data: 07.2023		Beneficiar: Butucaru Ionela-Marinela		Faza:	
Verificat: Chiscop Constantin Cristinel		Format: A4		PLAN TOPOGRAFIC		Plansa: 1	
Sef proiect: Chiscop Constantin Cristinel							
Director: Chiscop Constantin Cristinel							



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90917 Bacău

Nr. cerere	117303
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196707808



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str Stefan cel Mare, Nr. 34, Sc. C, Ap. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90917	4	Teren neimprejmuit; Imobilul se afla sub proiectia balconului de la nivelul superior.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12293 / 14/02/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 399, din 28/09/2023 emis de MUNICIPIUL BACAU, Hotararea nr. 157/2018; Act Administrativ nr. adresa nr. 119624, din 01/02/2024 emis de DPSEP BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

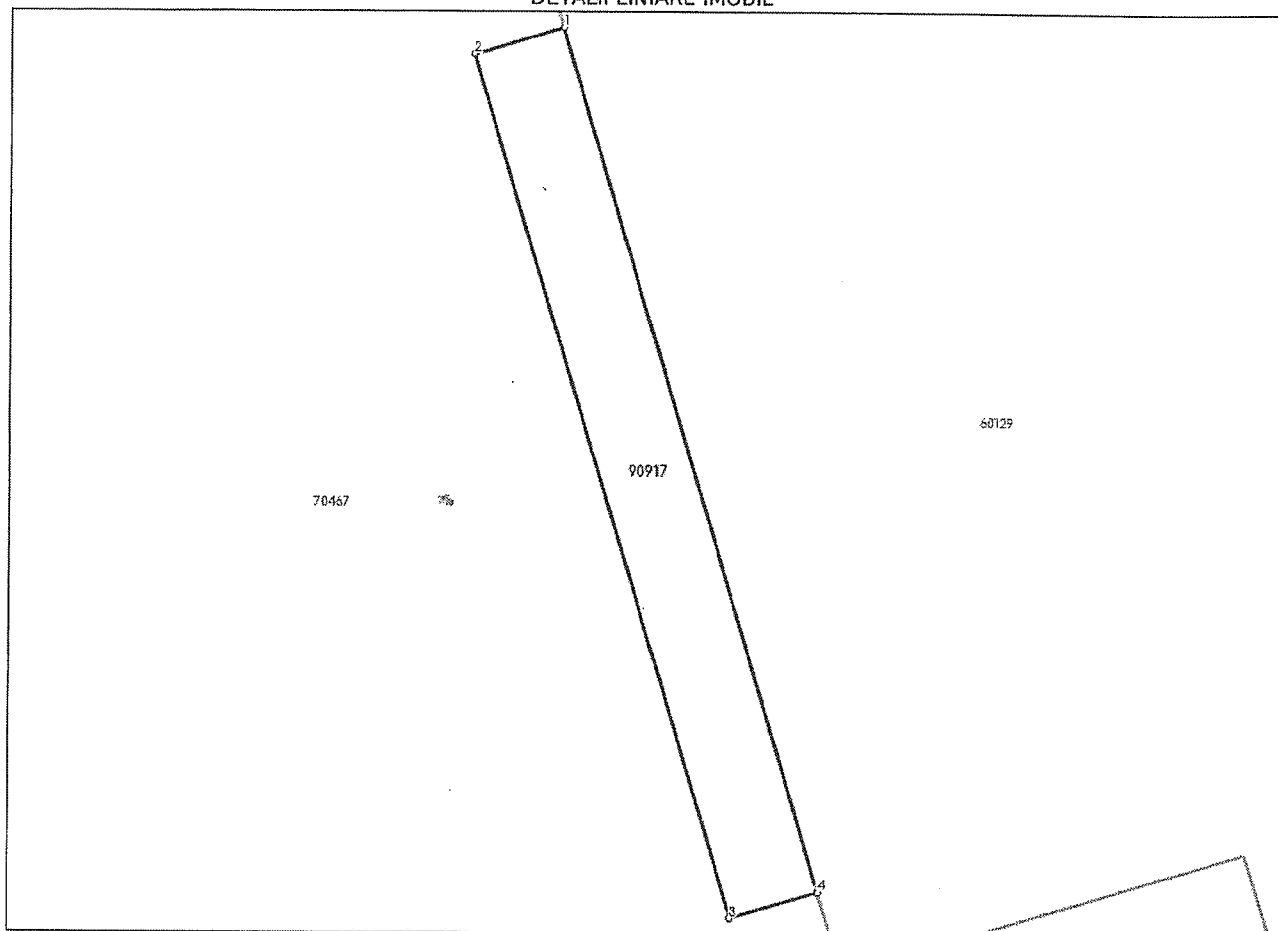
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90917	4	Imobilul se afla sub proiecția balconului de la nivelul superior.

* 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	4	-	-	-	Imobilul se afla sub proiecția balconului de la nivelul superior.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.6
2	3	5.85
3	4	0.6
4	1	5.85

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

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

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

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

Data și ora generării,

05/11/2025, 10:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



COMPARABILE FOLOSITE

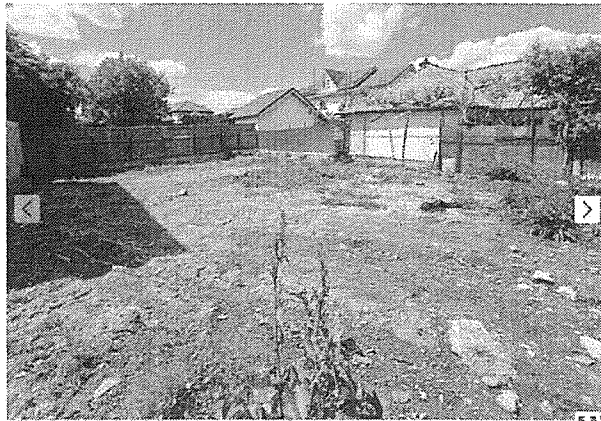
o/x

Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou

Înapoi



Postat 25 septembrie 2025

Teren de vanzare

PRIVAT



Ricardo

Pe OX din martie 2022

Activ pe 25 septembrie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bacău
Bacău



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

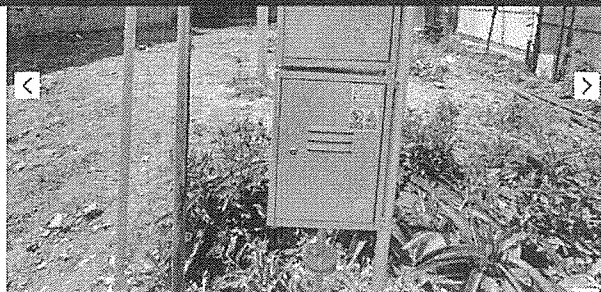
Arată mai multe

o/x

Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou



Postat 25 septembrie 2025

Teren de vanzare

80 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 320 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vând teren. Oraș bacău, strada buclumului micilor. Pentru mai multe detalii, sunați la nr. acesta de tel. 07*****85

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bacău
Bacău



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe



COMPARABILE FOLOSITE

stolia.ro/sro/oferta/teren-470-mp-zona-gara-cu-p-2-100000-e-t-a-10000

Imprejurimi:	fără învecinări
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

PublishInfo

Asigurați pentru casa ta

Descriere

Va oferim un teren spre achiziție în zona centrală, pe strada Avram Iancu cu suprafața de 470 mp și conform certificatului de urbanism se pot construi 570 mp utili de locuințe individuale, sau cu destinație birouri, clinica medicală. Terenul are toate utilitățile, 2 deschideri, inclusiv la strada principală.

ID: B00TMS2

Raportează

Istoric și statistici Ultimă actualizare: 3.11.2025	Data	Modificare	Preț	Subscrie-te ← Ad by CATEO
--	--------------------	--------------------------	--------------------	---

storia

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

PROHOUSE >

< Înapoi

Distribuie Salvează

Zona Nord - str. Vrancei intersecție cu Traian Vuia

138 250 € 250 €/m²

Strada Vrancei, Mioritel, Bacau, Bacau

Dudau Florin
PROHOUSE

Nume*

Email*



COMPARABILE FOLOSITE

✓ Digi FM - Digi FM LIVE - Digi X X Terenuri de vânzare Bacău - Digi X 553 m² teren de vânzare - Bacău X +
storia.ro/oferta/zona-nord-str-vrancei-intersectie-cu-traian-vuia-IDEHj

Zona Nord - str. Vrancei intersectie cu Traian Vuia

138 250 € 250 €/m²

Strada Vrancei, Mioriței, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 553 m²

Tip teren: fără informații

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Împrejurimi: fără informații

Medie: fără informații

Tip vânzător: agenție

Publicitate

[Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

Se oferă spre vânzare, în exclusivitate prin agenție PROHOUSE, teren



Dudau Florin
PROHOUSE

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLUI Online Services S.R.L. (Sibiu) [mai mult](#)

Trimite mesajul

S&U

Afișează numărul

Publicitate

Anunț difuzat de Google

[Nu afișa anunțurile](#)

De ce nu afișează acest anunț?



✓ Digi FM - Digi FM LIVE - Digi X X Terenuri de vânzare Bacău - Digi X 553 m² teren de vânzare - Bacău X +
storia.ro/oferta/zona-nord-str-vrancei-intersectie-cu-traian-vuia-IDEHj

Zona Nord - str. Vrancei intersectie cu Traian Vuia

Strada Vrancei, Mioriței, Bacău, Bacău



Salvează

Contact

Descriere

Se oferă spre vânzare, în exclusivitate prin agenție PROHOUSE, teren intravilan cu suprafața de 553 mp, situat în municipiul Bacău, într-una dintre cele mai căutate zone rezidențiale ale orașului.

Caracteristici:

Deschidere stradală: 15 m!

Toate utilitățile disponibile la proprietate

Locație ideală pentru construcție rezidențială

O oportunitate excelentă pentru investiție sau pentru construirea casei dorite!

Pentru detalii și vizionare, contactați agenția imobiliară PROHOUSE.

Mai puțin

ID: 5700477

Raportează



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

Vreau notificări despre anunțuri similare



[Digifini - Digifini LIVE - Digi](#)
[Telecom de vanzare Digi - Digi](#)
[553 m² teren de vanzare - Bar](#)

Contact

परिचय

Plus de 20 ans

On a 100-point scale, respondents rated the

On 24 Jan 1997, we collected 1000 *U. stansburiana* from

 Raportează

Vreau notificări despre anunțuri similare

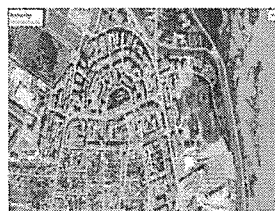
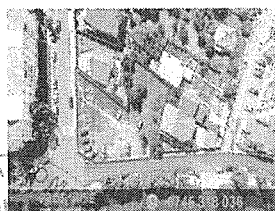
Figure 1

Modificare

Pret

PROHOUSE

[VANZARI](#) • [INCHIESTE](#) • [PROGETTE REZIDENZIALE](#) • [DESIGN](#) • [BLOG](#) • [CONTACT](#)



COMPARABILE FOLOSITE

Teren de vanzare zona Arena Mail -

prohouse.ro/teren-de-vanzare-stefan-cel-mare-arena-mail-2033.html

Pentru a primi actualizările Google Chrome vizităm: [vezi ce noul browser de Windows 10 sau o versiune oficială](#). Acum computerul folosește Windows 7.

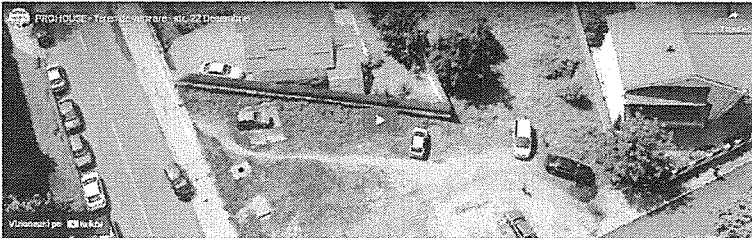
Adresa: Prohouse - Teren de vanzare, str. 22 Decembrie

Teren de vanzare zona Arena Mail str. 22 Decembrie

350,000 EUR

ID: 2033

Video



PROHOUSE Bacău oferă în exclusivitate spre vanzare un teren situat la intersecția străzilor 22 Decembrie cu Venus (zona Arena Mail - str. Stefan cel Mare) în suprafața totală de 1175mp (625mp+550mp), cu deschidere spre ambele străzi de 32m!

Terenul este potrivit atât pentru construirea unui bloc de locuințe, cât și pentru construirea unor vile.

AMARUTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata teren	Faza	Numar	Localitate	Deschidere
1175mp	32m / pe Strada 22	2	Intersecția	32m
Tip teren	Stare	Proiect	Strada	

Formular de contact:

Numa:

Telefon:

E-mail:

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 2033

☐ Sunt de acord cu introducerea datelor mele personale în sistemul THE LIST ESTATE.

TRIMITE

Teren de vanzare zona Arena Mail -

prohouse.ro/teren-de-vanzare-stefan-cel-mare-bacau-2033.html

Pentru a primi actualizările Google Chrome vizităm: [vezi ce noul browser de Windows 10 sau o versiune oficială](#). Acum computerul folosește Windows 7.

Adresa: Prohouse - Teren de vanzare, str. 22 Decembrie

Teren de vanzare zona Arena Mail str. 22 Decembrie

350,000 EUR

ID: 2033

Video



PROHOUSE Bacău oferă în exclusivitate spre vanzare un teren situat la intersecția străzilor 22 Decembrie cu Venus (zona Arena Mail - str. Stefan cel Mare) în suprafața totală de 1175mp (625mp+550mp), cu deschidere spre ambele străzi de 32m!

Terenul este potrivit atât pentru construirea unui bloc de locuințe, cât și pentru construirea unor vile.

AMARUTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata teren	Faza	Numar	Localitate	Deschidere
1175mp	32m / pe Strada 22	2	Intersecția	32m
Tip teren	Stare	Proiect	Strada	

Acces Utilitati: Po. Teren, Asfaltat.

Strazi Teren: Asfaltat.

Teren Pretabil: Case / vile Bloc, Client, Curtea Vitolic, Apa Caldă, Fosa Septică, Gaz, CATV, Telefon, Internet.

Formular de contact:

Numa:

Telefon:

E-mail:

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 2033

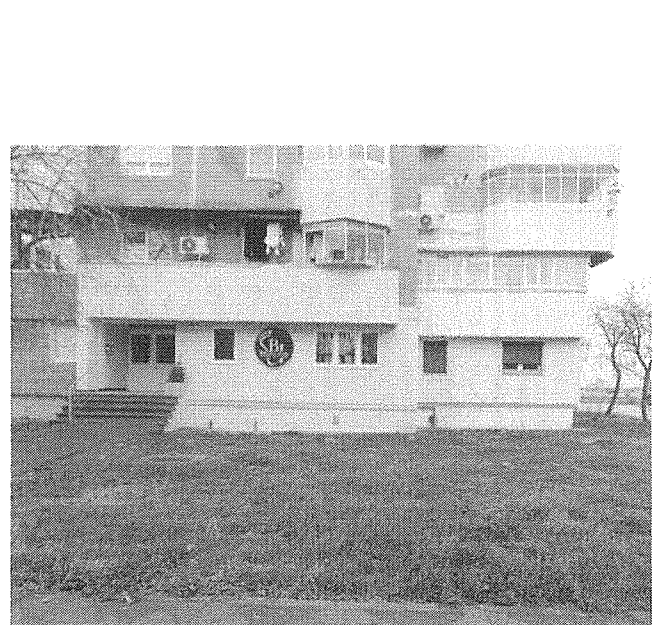
☐ Sunt de acord cu introducerea datelor mele personale în sistemul THE LIST ESTATE.

TRIMITE



47

FOTO PROPRIETATE EVALUATA



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul în Bacau, str. Pictor Th. Aman nr.94C, reprezentat prin **DL. LUCIAN – DANIEL STANCIU VIZITEU - PRIMAR**, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

_____, cu domiciliul/sediul în județul _____,
Municipiul _____, Str. _____,
legitimata cu _____/înamtriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare _____, reprezentata de _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În baza dispozițiilor art. 13 (1), art. 15, lit. "e" și 28(1) din Legea nr. 50/1991, republicată, actualizată și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. _____ din _____ 2026, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacau, în suprafața de **4,00 m.p.**, situat în intravilanul Municipiului Bacau, **str. Ștefan cel Mare nr. 34, sc. C, ap. 4, înscris în cartea funciara nr. 90917/UAT Bacau, având număr cadastral 90917.**

Art. 2 Predarea - primirea terenului precizat la ART. 1 se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata concesiunii este de **25 (douazecișicinci) ani**, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv _____.

Art. 4. Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, respectiv _____, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioadă determinată, funcție de legislația în domeniu, cu acordul partilor.

În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.5. Redevanța concesiunii este de **219,60 lei/an (54,90 lei/mp/an)**, reprezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 6. Redevanța se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacau sau a legislației fiscale în vigoare, aplicabile la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7. Plata anuală a redevenței se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 8. Pentru întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorări. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 9. Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune.

Art. 10. Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

Art. 11. Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită _____), garanția de concesiune în valoare de **219,60 RON** (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 12. Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2026** este indexată.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 13. Sumele prevăzute la ART. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 0612 1330 250X XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău, sau **direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.**

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 14. Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 15. După perfectarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să facă demersurile necesare în vederea obținerii certificatului de urbanism și a avizelor necesare pentru obținerea autorizației de construire.

Art. 16. Concesionarul este obligat să realizeze lucrări de curățare, amenajare sau degajare, după caz, a amplasamentului și/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata execuției, odată cu încheierea lucrărilor de bază. Nerespectarea acestei clauze se sancționează conform legislației în vigoare.

Art. 17. Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modul de intrare în legalitate prin grija Serviciului Disciplina în Construcții, Inspectie Comercială și Protecția Mediului din cadrul Poliției Locale a Municipiului Bacău pentru modul de respectare a prevederilor Autorizației de Construire și prin grija Compartimentului Evidență Incasări Debite, pentru modul în care concesionarul își respectă obligațiile legate de achitarea redevenței.

Art. 18. Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 19. Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesiionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău).

Art. 20. Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forta majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 21. Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum **1.000 lei RON/m.p.**

Art. 22. (1) Concesionarul are obligatia sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data incheierii prezentului contract de concesionare a terenului.

(2) In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (1), concesionarea isi pierde valabilitatea.

Art. 23. Concesionarul are obligatia de a executa integral lucrarile la obiectivul de investitii pana la termenul prevazut in autorizatie.

Art. 24. Lucrarile de constructie autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute in autorizatia de construire si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor. Efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor este obligatorie pentru toate tipurile de constructii autorizate, inclusiv in situatia realizarii acestor lucrari in regie proprie. Receptia la terminarea lucrarilor se face cu participarea reprezentantului administratiei publice locale din cadrul Poliției Primăriei Municipiului Bacău.

Art. 25. Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuat receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 26. Prezentul contract de concesionare 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 concesionare, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Art. 27. La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 28. La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea.

ART. 29. Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesionat in suprafata de 4,00 m.p. – se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a caror investitie a fost facuta de concesionar, altele decat cele initiale pot reveni concedentului in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul unei compensatii banesti. In caz contrar, concesionarul isi va ridica bunurile.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 30. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 31. La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 32. La terminarea completa a lucrarilor de construire, concesionarul este obligat sa declare, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, constructia realizata dar nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut in autorizatia de construire.

IX. LITIGII

Art. 33 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, in masura in care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

In masura in care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 34. Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 35. Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 36. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 37. Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 38. 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. 39. Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesionare.

Art. 40. Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 41. Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. Ștefan cel Mare nr. 34, sc. C, ap. 4 nr. 1, cu suprafata de **4,00 m.p.**, s-a incheiat astazi _____, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR,

CONCESIONAR,

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

ȘEF SERVICIU

MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

