



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 301 DIN 25.06.2026

privind concesionarea directă a unei suprafețe de teren situată în intravilanul Municipiului Bacău, str. Aprodu Purice nr. 13, identificată prin nr. cadastral 92454, proprietate privată a Municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 25.06.2026 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererile formulate de d-na Ștefan Miruna - Elena privind concesionarea unei suprafețe de teren situată în mun. Bacău, str. Aprodu Purice nr. 13, înregistrate la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 140610 din 22.04.2026 și respectiv 150888 din 04.06.2025;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 156996 din 09.06.2026;
- Avizul favorabil nr. 2211 din 03.06.2026 al Administrației Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Referatul de aprobare al Viceprimarului Municipiului Bacău, dl. Leonard Ioan Bulai, înregistrat cu nr. 157005 din 09.06.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 157700/1 din 11.06.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu- Serviciul Evidență Patrimoniu- Compariment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat, înregistrat cu nr. 157700/2 din 11.06.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 182/24.06.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 314/24.06.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Raportul de evaluare nr. 77/ 09.06.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 156698 din 09.06.2026, 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;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 56065 din 09.06.2026;
- HCL nr. 169 din 09.04.2026 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), ale art. 15, ale art. 17 și art. 22 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) și alin. (6) lit.b), ale art. 140, ale art. 196 alin. (1) lit.a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit.a) și lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 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 Â Ș T E :

ART. 1. (1) Se aprobă concesionarea directă către S.C. Agromiso Plant S.R.L. a suprafeței de 136,00 m.p. teren cu nr. cadastral 92454, proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, înscris în cartea funciară 92454/Bacau, pentru realizarea unei „Extinderi spațiu alimentație publică – terasă”, teren proprietate privată a Municipiului Bacău, având categoria de folosință curți construcții și identificat conform extrasului de carte funciară nr 56065 din 09.06.2026 și a planului de amplasament și delimitare Anexa nr. 1– parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, în baza HCL nr. 169 din 09.04.2026 privind actualizarea HCL nr.157 din 27.04.2018 la poziția 6073.

(3) Durata concesiunii este de 25 de ani.

ART. 2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 77/09.06.2026 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat ing. Popa Adrian, la valoarea de 22.300,00 euro fără TVA, echivalentul a 116.930,00 lei, în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău, conform Anexei nr. 2, parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Se ia act de valoarea de inventar a imobilului – teren în sumă de 80.975,00 lei, echivalentul a 15.442,63 euro la cursul BNR valabil la data efectuării evaluării, valoare de inventar stabilită prin HCL nr. 169/2026 privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile.

(3) Se aprobă modalitatea de calcul și de plată a redevenței potrivit art. 307 alin. (5) din OUG 57 privind Codul administrativ după cum urmează :

- valoarea minimă a redevenței, pentru terenul prevazut la ART. 1, este de 4.667,20 lei/an (34,39 lei/mp/an) redevență ce a fost calculată potrivit art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a valorii de piață stabilită prin Raportul de evaluare nr. 77 din 09.06.2026;

- plata redevenței se va face în 4 (patru) rate trimestriale, urmând a fi indexată anual conform indicelui de inflație comunicat de către INS și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local.

ART. 4. Se aprobă Contractul de concesiune-cadru conform Anexei nr. 3, parte integranta din prezenta hotărâre.

ART. 5. Se împuternicește domnul Primar al Municipiului Bacău să semneze contractul de concesiune.

ART. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată d-lui Primar al Municipiului Bacău, persoanei nominalizată la Art. 1, Direcției Economice – Serviciul Financiar-Contabil și Compartimentului Evidență Inventar Domeniu Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu.

ART. 7. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență Inventar Domeniu Public și Privat din cadrul Direcției 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**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici.

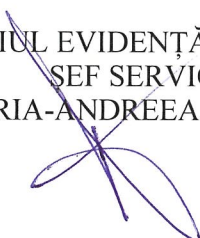
Hotărârea a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 6 voturi împotriva și o neparticipare la vot.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 301 DIN 25.06.2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ și PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI
DELIMITAREA A IMOBILULUI – TEREN**, în suprafață de 136,00 mp
proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 92454/Bacău, nr. cadastral
92454, situat în municipiul Bacău, str. Aprodu Purice nr. 13.

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
SEF SERVICIU
MARIA-ANDRÉE 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. 92454 Bacău

Nr. cerere 56065
Ziua 09
Luna 06
Anul 2026

Cod verificare
100212700417



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str APRODU PURICE, Nr. 13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	92454	136	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19250 / 23/02/2026		
Act Administrativ nr. Hotarare 534, din 28/11/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. Adresa 114721, din 13/02/2026 emis de Primaria MUNICIPIULUI BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, domeniul privat	A1
38741 / 23/04/2026		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 169, din 09/04/2026 emis de Consiliul Local a Municipiului Bacău;		
B2	Se notează hotărârea nr 169 din 09.04.2026 emisă de Consiliul Local a Municipiului Bacău privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin H.C.L.nr.157/27.04.2018	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

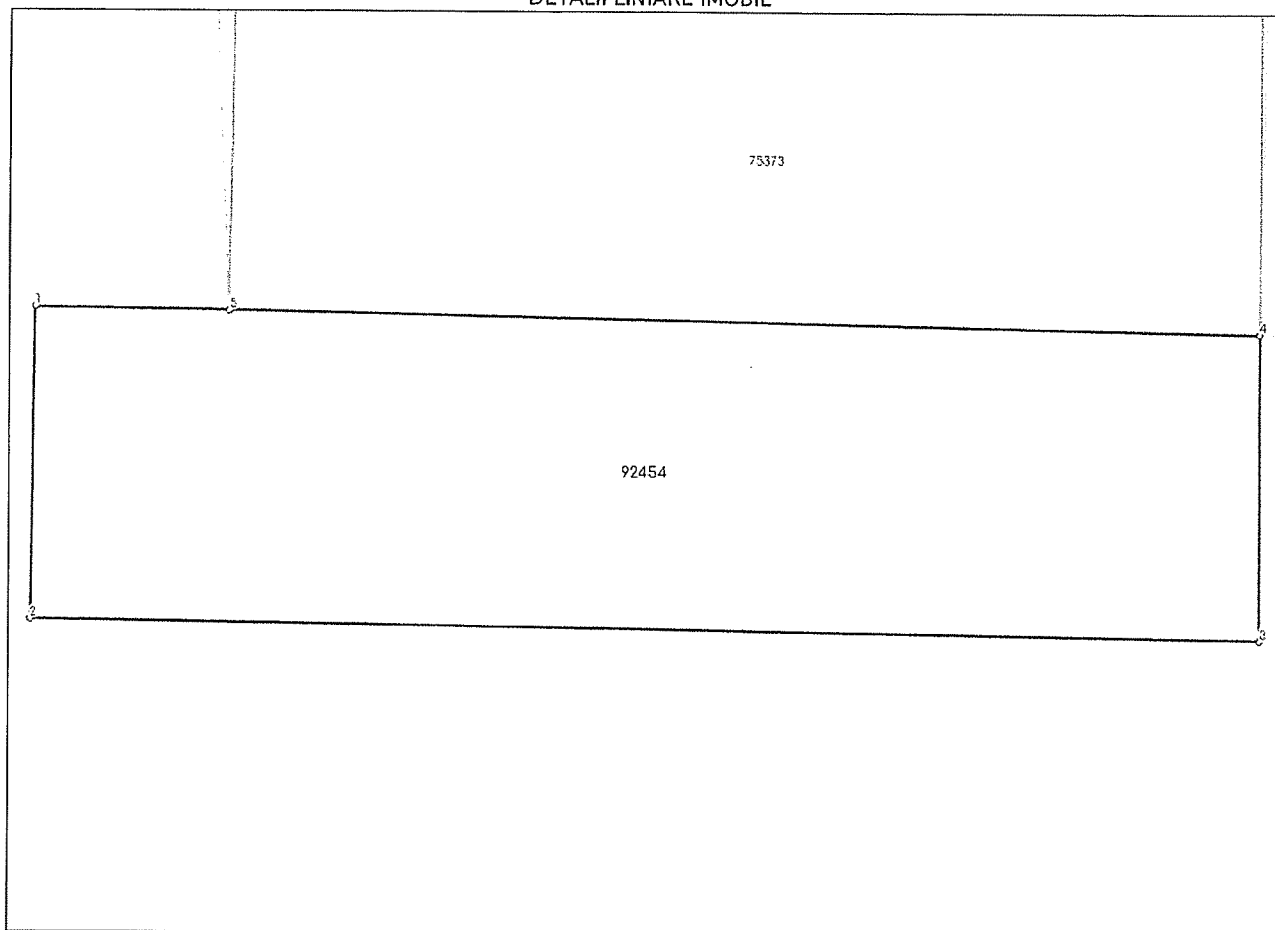
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
92454	136	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	136	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.911
2	3	23.319
3	4	5.786
4	5	19.558
5	1	3.68

** 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,

09/06/2026, 12:18

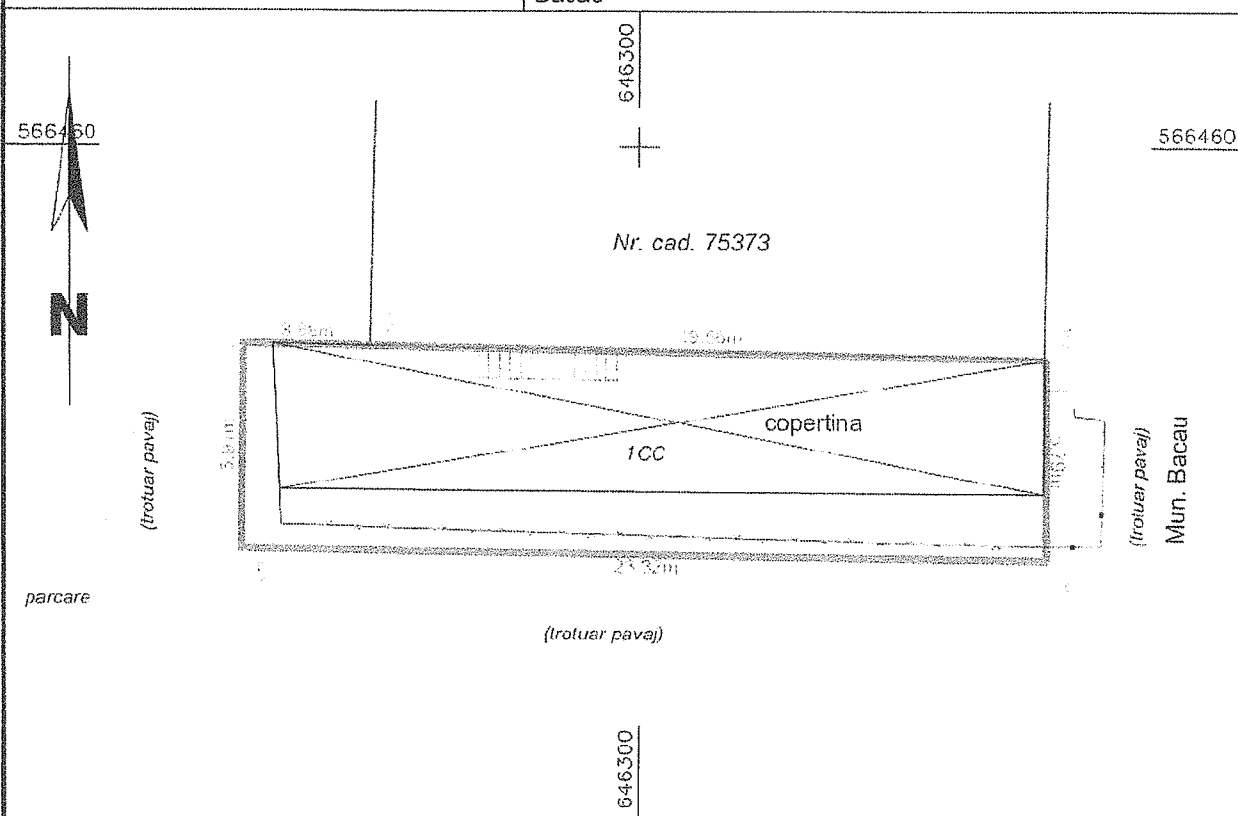
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
92454	136	str. Aprodu Purice nr.13, mun. Bacau, jud. Bacau

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	136	teren neimprejmuit
Total		136	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 136 mp

Suprafata din act = 136 mp

Executant: S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.

Aut. RO-B-J nr.2994

Executant: Lucian DRAGOMIRESCU

Aut. RO-B-F nr.2454

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura

Lucian

Dragomirescu

ANCPI : A, B, 2454

2026.03.10

14:50:01 +02'00'

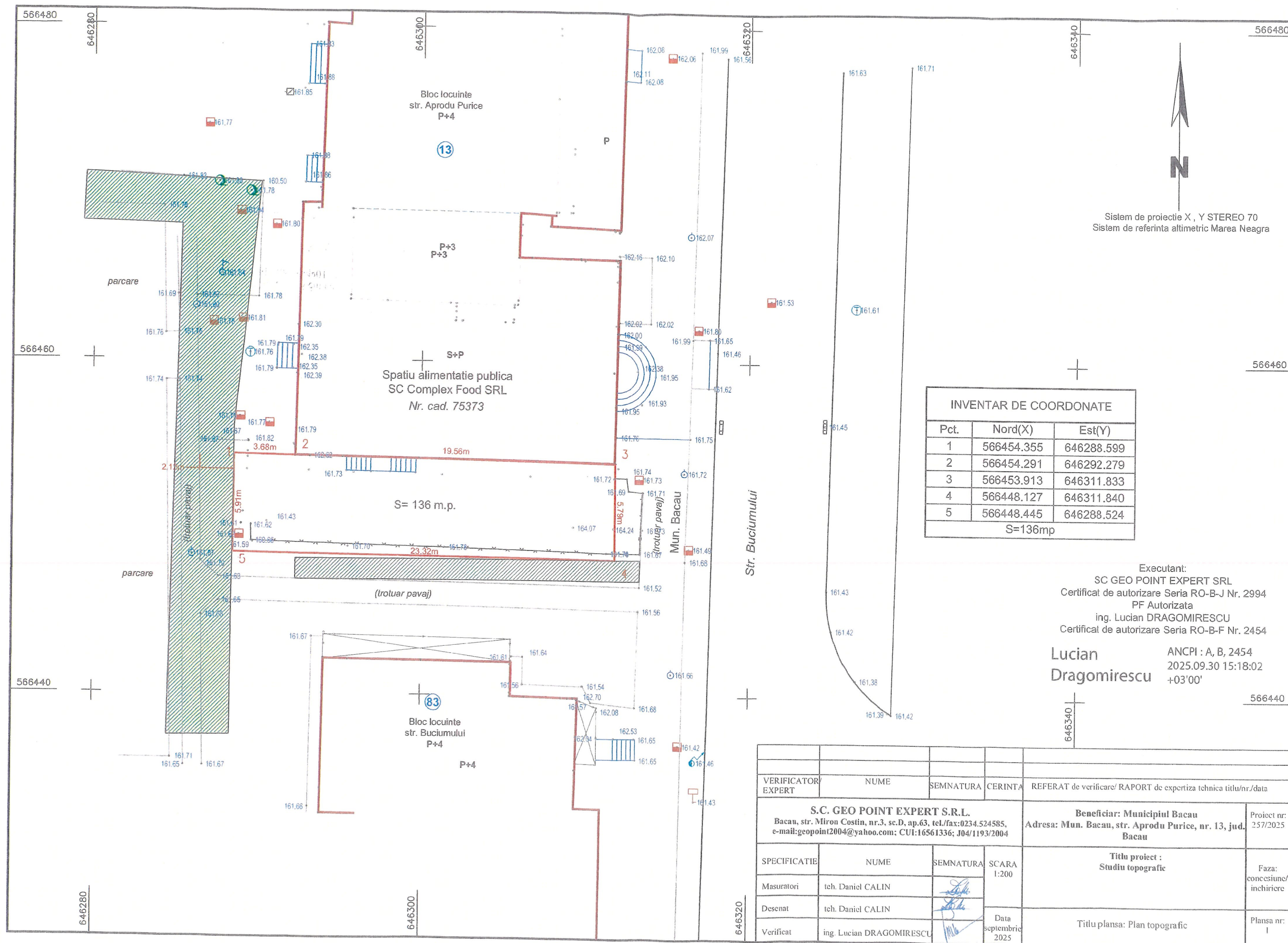
Data: 18.02.2026

Inspector

Andreea Gumeniuc

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului în sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Semnatura



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 2
LA HOTĂRÂREA NR. 301 DIN 25.06.2026

RAPORT DE EVALUARE nr. 77 din 09.06.2026

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator
autorizat ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 136,00 mp, proprietatea
privată a municipiului Bacău înscris în CF 92454/Bacău1, nr. cadastral 92454,
situat în municipiul Bacău, str. Aprodu Purice nr. 13

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



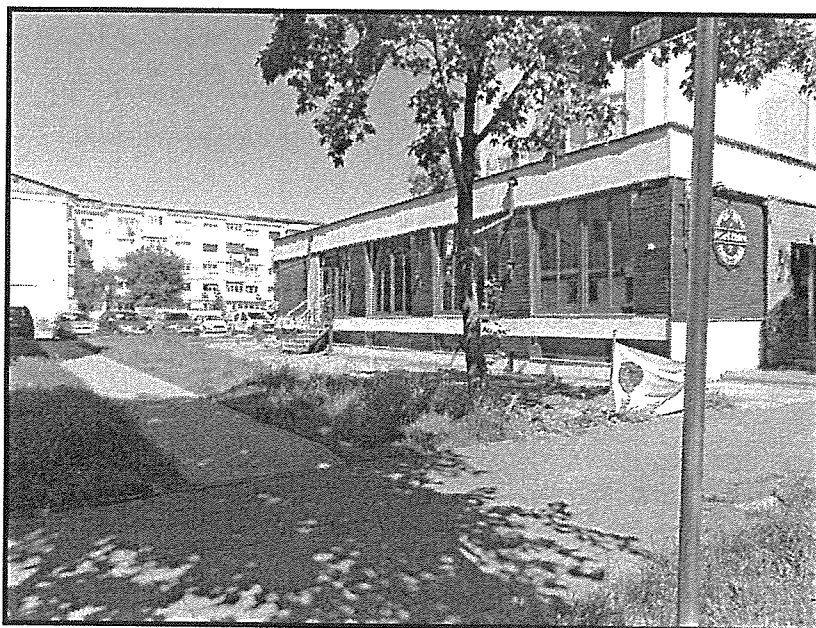
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, is written next to the text.

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

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

ADV Nr. 77/ 09.06.2026



RAPORT DE EVALUARE

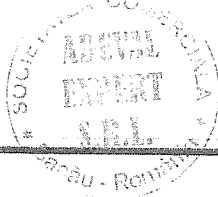
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. APRODU PURICE, NR. 13, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 92454**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

IUNIE 2026



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau, in suprafata de 136,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 169/09.04.2026 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 19250/23.02.2026, avand nr. cadastral 92454. 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 plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 92454, a extrasului CF 92454 si pe baza numarului cadastral in geoportul ANCP.

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 documentatiile puse la dispozitie de utilizatorul desemnat (fără a se face investigatii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil.

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

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

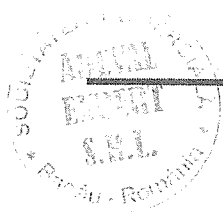
Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 08.06.2026 + 09.08.2026. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 08.06.2026. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 08.06.2026, respectiv: 1 EURO = 5,2436 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 08.06.2026 este :

$V_{\text{teren}} - 136,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 92454} = 116.930,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 136,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 92454} = 22.300,00 \text{ euro (164,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 08.06.2026, urmând a fi corectate ori de câte ori piața 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0649, specializată în servicii și consultanță de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societăți. 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-asociei>). Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 13, în suprafața de 136,00 mp, având nr. cadastral 92454 și CF 92454, conform extras de carte funciara nr. cerere 19250/23.02.2026. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL nr. 169/09.04.2026.

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

1.3. Client și utilizatori desemnați

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

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietății 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 vânzare cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 08.06.2026. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,2436 RON, valabil pentru data de 08.06.2026. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.



1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

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

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

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

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian în data de 08.06.2026. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 92454, a extrasului CF 92454 și pe baza numărului cadastral în geoportul ANCPI. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

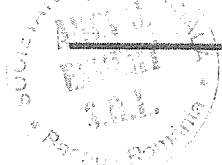
- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

- HCL nr. 169/09.04.2026;
- Extras CF pentru informare nr. 19250/23.02.2026;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 92454;

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;



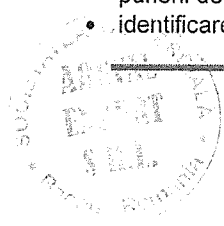
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 08.06.2026, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță în legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si 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 plan de amplasament si delimitare cu nr. cadastral 92454, a extrasului CF 92454 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 inscrise 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 guvernanță (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare 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 guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;



- procedurile privind avertizorul de integritate.

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

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, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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

1.15. 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 de către Municipiul Bacău.

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



- Nu 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. 155683/05.06.2026. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 169/09.04.2026;
- Extras CF pentru informare nr. 19250/23.02.2026;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 92454;

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 neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona periferica a orasului, in zona de nord, la intersectia strazilor Aprodu Purice cu Buciumului. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de periferica a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona periferica a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Stefan cel Mare- Aprodu Purice –Mioritei.

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 169/09.04.2026 si extrasul CF nr. cerere 19250/23.02.2026, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 19250/23.02.2026, 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. 169/09.04.2026;
- Extras CF pentru informare nr. 19250/23.02.2026;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 92454;

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 periferica a orasului, in zona de nord, la intersectia strazilor Aprodu Purice cu Buciumului. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens.

În zonă se află:

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

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 92454, CF 92454, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 136,00 mp, amplasat in zona B a orasului Bacau, pe str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau.

Zona are caracter preponderent rezidential, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Stefan cel Mare, str. Aprodu Purice, 22 Decembrie;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

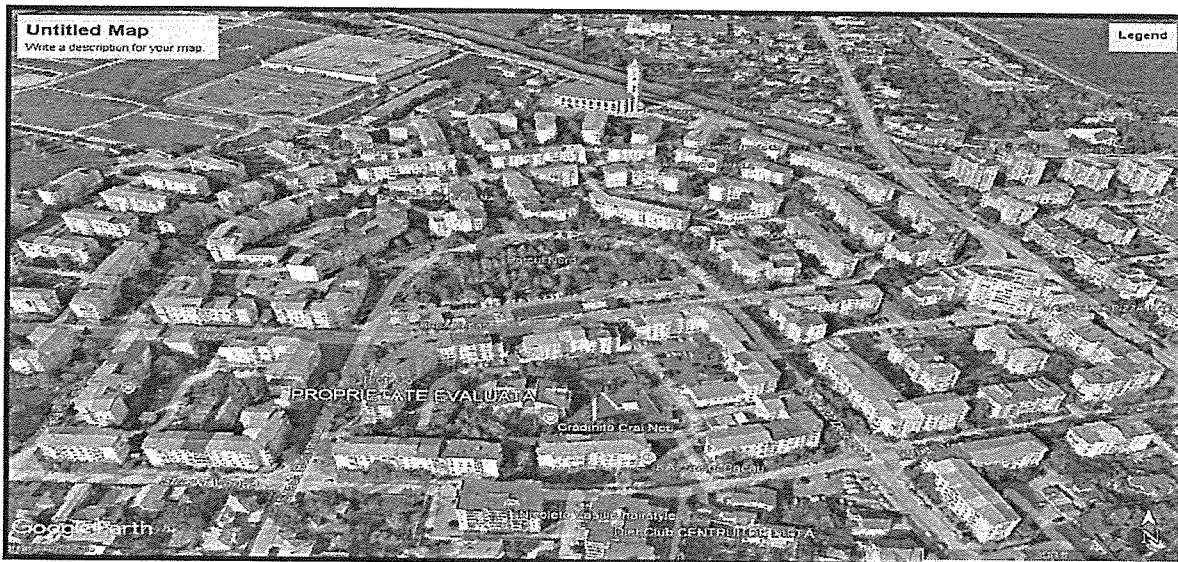
In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

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 B. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 136,00 mp, avand nr. cadastral 92454, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, fiind liber de constructii. Proprietatea este amplasata in zona periferica a orasului, in zona de nord, la intersectia strazilor Aprodu Purice cu Buciumului, avand acces direct din str. Buciumului.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: trotuar pavaj;
- la est: str. Buciumului;
- la vest: parcare autovehicule.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 136,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este liber de constructii. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Buciumului.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

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

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

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

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

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

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

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

Sectorul industrial, inclusiv logistica urbană și, punctual, centrele de date, a devenit tot mai prezent pe piața terenurilor, concurând direct rezidențialul pentru anumite terenuri. Interesul este mai ridicat în zonele cu



infrastructură nouă sau în curs de dezvoltare, deși investitorii industriali rămân mai sensibili la preț, aspect care influențează negocierile, potrivit consultanților Colliers.

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

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

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

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

Piața imobiliară din județul Bacău a început anul 2026 într-un ritm vizibil mai lent. Potrivit datelor oficiale, în luna ianuarie au fost tranzacționate **560 de imobile**, un nivel inferior atât celui din ianuarie 2025, cât și celui din ianuarie 2024. Structura vânzărilor arată un aport important al intravilanului, cu 171 de terenuri cu construcții și 144 fără construcții, în timp ce unitățile individuale, apartamente și case, au totalizat 156 de tranzacții.

La nivelul municipiului Bacău, în ianuarie 2026 au fost raportate **158 de tranzacții imobiliare**, un volum moderat, în linie cu tendința de răcire a pieței la nivel județean. Datele indică o activitate mai redusă pe segmentul rezidențial, pe fondul costurilor ridicate de finanțare și al incertitudinilor economice. În ansamblu, începutul de an confirmă așteptările specialiștilor privind un **2026 marcat de stagnare**, cu cerere și ofertă la niveluri prudente.

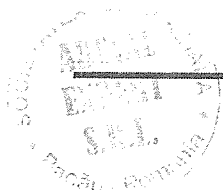
Evoluția slabă a tranzacțiilor este pusă de specialiști și pe seama măsurilor economice adoptate de Guvernul Bolojan începând din vara trecută. Majorarea TVA în sectorul imobiliar, eliminarea facilităților fiscale, marirea taxelor pe proprietate și creșterea impozitării pentru companii au redus lichiditatea din economie și au temperat consumul. În acest context, tot mai mulți cumpărători amână deciziile de achiziție, iar dezvoltatorii și proprietarii preferă să aștepte, astfel că numărul tranzacțiilor scade, chiar dacă prețurile nu au înregistrat, deocamdată, corecții semnificative. (Sursa: www.bacau.net).

Piața imobiliară din județul Bacău a revenit pe scădere în aprilie 2026, după creșterea din martie. Datele ANCPI arată că au fost tranzacționate **751 de imobile, în scădere cu aproximativ 19% față de luna martie (927)** și cu peste 12% față de februarie (856). Evoluția confirmă faptul că revenirea din martie a fost temporară, iar cererea rămâne fragilă.

Structura tranzacțiilor indică un recul generalizat:

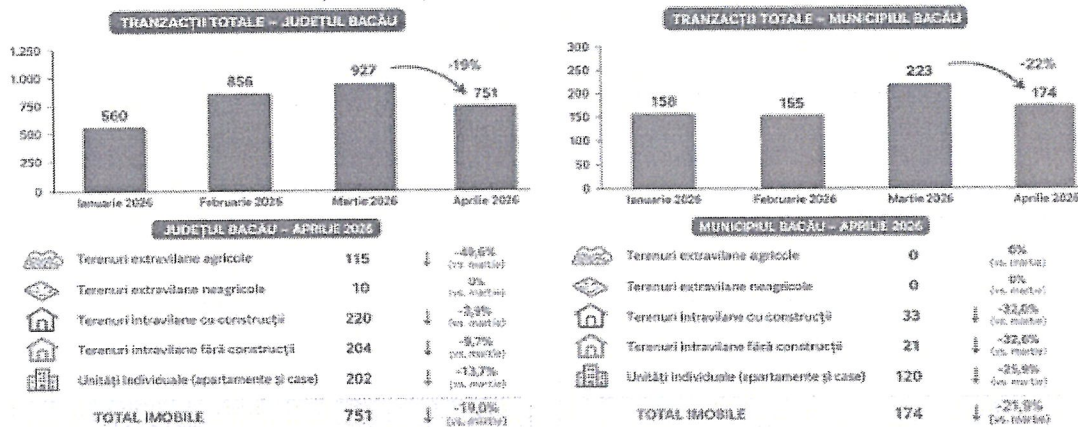
- Terenuri extravilane agricole: 115 tranzacții (față de 228 în martie)
- Terenuri extravilane neagricole: 10 tranzacții (nivel similar)
- Terenuri intravilane cu construcții: 220 (ușor sub martie – 229)
- Terenuri intravilane fără construcții: 204 (vs. 226 în martie)

Tranzacțiile cu terenuri în municipiu rămân reduse, cu doar 33 de terenuri cu construcții și 21 fără construcții, fără activitate pe segmentul extravilan.



Piața imobiliară din Bacău – Aprilie 2026

Evoluția tranzacțiilor de imobile la nivel de județ și municipiu



CONCLUZIE

După creșterea din martie, piața imobiliară din Bacău revine pe scădere în aprilie 2026. Scădere de -19% la nivel de județ și -22% în municipiul Bacău.

Sursa: ANCP - Date oficiale



vanzari imobiliare aprilie - Bacau

După creșterea din martie, piața revine la prudență
Comparând ultimele luni, se vede clar volatilitatea pieței:

- Ianuarie: 560 tranzacții
- Februarie: 856 tranzacții
- Martie: 927 tranzacții
- Aprilie: 751 tranzacții

După două luni de creștere, aprilie marchează o corecție evidentă. Scăderea de aproape 19% față de martie arată că piața nu are încă un trend stabil de revenire.

Cererea rămâne instabilă

Datele sugerează că impulsul din martie a fost determinat mai degrabă de tranzacții amânate sau decizii punctuale, nu de o schimbare de fond. În aprilie, cumpărătorii au revenit la un comportament prudent.

Segmentul rezidențial continuă să fie sensibil la:

- costurile ridicate ale creditelor
- incertitudinea economică
- presiunea fiscală

Sursa: ANCP

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

- persoane fizice sau societăți comerciale private;



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

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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv, zona median-centrala, reprezentata in cazul nostru de strada Stefan cel Mare – zona Arena Mall si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)	Pret oferta vanzare negociat (euro/mp)
1.	Mun. Bacau, zona Nord (in apropierea Scolii G.M. Cancicov), jud. Bacau	Teren intravilan, suprafata 273 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	273,00	60.000,00	219,78	197,80
2.	Mun. Bacau, str. Digu Barnat (in apropiere Selgros), jud. Bacau	Teren intravilan, suprafata 669,00 mp, acces inferior, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	669,00	100.000,00	149,48	134,53
3.	Mun. Bacau, strada Vrancei, intersectie cu str. Traian Vuia, jud. Bacau	Teren intravilan, suprafata 500,00 mp, acces la strada asfaltata, suprafata aprox. regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	553,00	138.250,00	250,00	225,00

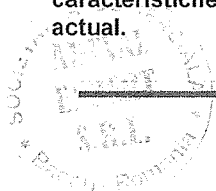
Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona analizata, preturile se situeaza in intervalul 150,00 – 250,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 206,00 euro/mp, mediana fiind de 219,00 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 proportional 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.

Daca se utilizeaza o marja de negociere de aprox. 10%, se constata ca media preturilor ofertate este de 185,00 euro/mp, mediana fiind de 197,00 euro/mp.

Nota: De subliniat ca aceste valori sunt orientative in determinarea valorii finale.

Pentru a stabili o valoare finală cât mai exactă, valorile orientative trebuie ajustate în funcție de caracteristicile specifice ale bunului evaluat, tranzacțiile recente din zonă și contextul economic actual.



3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor 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 circumspecti.

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 dobânzilor, 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 ca 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 ca, activitatea și tendința pieței proprietății subiect, este caracterizată astfel:

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată ca, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.



- Piața a cumparatorului: **Da** - O piață în declin în care cumparatorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumparatori potențiali)
- Piața a vânzătorului: **Nu** - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

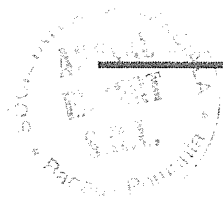
Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Vrancei, intersectie cu str. Traian Vuia, in suprafata de 553,00 mp, cu o forma 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.imoradar.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Nord, in apropierea scolii G.M. Cancicov, in suprafata de 273,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 219,78 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Digu Barnat, in apropiere de Selgross, in suprafata de 669,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 149,48 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.prohause.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse prețurilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari 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 evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piata 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 08.06.2026, este de:

V_{teren} – 136,00 mp - Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 92454 = 116.930,00 lei, respectiv
V_{teren} – 136,00 mp - Bacau, str. Aprodu Purice , nr. 13, NC 92454 = 22.300,00 euro (164,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 08.06.2026, 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



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)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau, nr. cadastral 92454	136.00	116,930.00	22,300.00	164.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. APRODU PURICE, NR. 13, JUD. BACAU, N.C. 92454, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau	Mun. Bacau, strada Vrancei, intersectie cu str. Traian Vuia, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Nord (in apropierea Scolii G.M. Cancicov), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Digu Barnat (in apropiere Selgros), jud. Bacau
Numar cadastral	92454			
Provenienta informatii comparabile		imoradar.ro	storia.ro	prohouse.ro
Pret ofertat (euro)		138,250.00	60,000.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		250.00	219.78	149.48
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-25.00	-21.98	-14.95
Pret ajustat (euro)		225.00	197.80	134.53
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	197.80	134.53
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau	similar	superior	inferior
Ajustare (%)		0.00%	-5.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-9.89	13.45
Suprafata teren (mp)	136.00	553.00	273.00	669.00
Ajustare		-10.00%	-2.00%	-7.00%
Valoare ajustare		-22.50	-3.96	-9.42
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 in zona	la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		-5.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-11.25	0.00	0.00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces la strada secundara asfaltata	superior	superior	inferior
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		-22.50	-19.78	20.18
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		-56.25	-33.63	24.22
Ajustare totala neta		-56.25	-33.63	24.22
Ajustare totala bruta		56.25	33.63	43.05
Numar ajustari		3	3	3
A.T.B./ pret de vanzare/oferta		0.225	0.153	0.288
PRET AJUSTAT		168.75	164.18	158.74
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			164.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 92454, S = 136 MP			116,930.00 lei	22,300.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 169 DIN 09.04.2026

privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău înscușit prin H.C.L.nr.157/27.04.2018, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 09.04.2026 potrivit art.133 alin.(2) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Nota Internă nr.131278/ 25.03.2026, transmisă de Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se solicită scoaterea din inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău unui bun - teren ca urmare a vânzării acestuia;
- Sentința civilă nr. 1320/2024 privind stabilirea dreptului de proprietate asupra unor suprafețe de teren situate în municipiul Bacău, str. Calea Romanului nr. 191, în favoarea Asociației Club Sportiv GREEN CLUB Bacău;
- Dispoziția Primarului nr.245/09.02.2026, privind modificarea Dispoziției nr.2029/19.09.2025 privind constituirea Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Bacău;
- Adresa nr.199567/16.11.2023 primită de la Instituția Prefectului – jud.Bacău, prin care ni se precizează că trebuie să fie menționate numerele de carte funciară pentru imobilele înscrise în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, conform Normelor Tehnice aprobate prin H.G. nr.392/ 2020;
- Adresa nr.1293/15.02.2024 primită de la Instituția Prefectului – jud.Bacău, prin care ni se precizează la pct.III că anexele actelor administrative prin care se inventariază domeniul public sau privat al Municipiului Bacău vor fi semnate și de către comisia specială de inventariere;
- Procesul Verbal nr. 135047/ 03.04.2026, al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Bacău înregistrat cu nr. 135072/ 03.04.2026, pentru actualizarea HCL nr. 157/ 2018 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 135289/1 din 03.04.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 135289/2 din 03.04.2026
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 106/08.04.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 176/08.04.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr.84/2012 privind aprobarea reactualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău și a Regulamentului Local de Urbanism;



-Prevederile H.C.L. nr. 514 din 28.11.2025 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91897, teren situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2;

-Prevederile art.1, pct. (31), Anexa 2, din Legea 242/ 23.06.2009, privind aprobarea O.G. nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

-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 lit.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. (2) 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, în următorul sens:

(a) Abrogarea următoarelor poziții,

- ca urmare a înstrăinării bunurilor:

- poz.104, 949 și 1602 din HCL nr.157/2018 – conform Anexei 1 - parte integrantă la prezenta hotărâre;

- ca urmare a suprapunerii peste domeniul public/ privat:

- poz.1011, 1013, 2151 și 4349 din HCL nr.157/2018-conform Anexei 1 - parte integrantă la prezenta hotărâre;

(b) Modificarea următoarelor poziții, astfel:

- **la poziția nr.863**, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=54,25 mp, str.Salciei nr.9 Bis, zona D”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „9682”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, HCL nr. 581/2025”, **conform Anexei 2 și Anexei 4 - Subanexa 4.1 (plan de situație)** - părți integrante la prezenta hotărâre;

- **la poziția nr.869**, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=200,11mp, str.Șerbănești nr.9, zona D”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „35712”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, HCL nr. 581/2025”, **conform Anexei 2 și Anexei 4 - Subanexa 4.2 (plan de situație)** - părți integrante la prezenta hotărâre;

- **la poziția nr.1725**, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=450 mp, str.Florilor nr.12, destinația: extindere curte + acces”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „587393”,



coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, HCL nr. 94/2026”, **conform Anexei 2 și Anexei 4 - Subanexa 4.3 (plan de situație)** - părți integrante la prezenta hotărâre;

- **la poziția nr.2159**, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S=166 mp, str.Calea Mărășești nr.122, nr.cadastral 67143-C3, destinație: extindere spațiu comercial (magazie)”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „216683”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF67143-C3, HCL nr. 122/2014”, **conform Anexei 2 și Anexei 4 - Subanexa 4.4 (plan de situație)** - părți integrante la prezenta hotărâre;

- **la poziția nr.3837**, coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 14 mp, str.Florilor nr.12, destinația: cale acces”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „18274”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, HCL nr. 26/2014”, **conform Anexei 2 și Subanexei 4.5 (plan de situație)** - părți integrante la prezenta hotărâre;

(c) Introducerea a unei noi poziții, după poziția nr.6072, respectiv poziția nr.6073, în vederea valorificării acestora în condițiile legii - conform Anexei 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

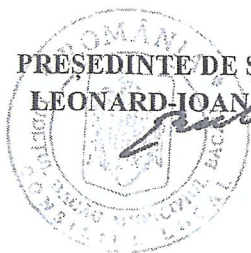
Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.3 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.4 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice – Impozite și Taxe Locale.

Art.5 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



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

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

N.O.P., C.S./N.M/EX.1/DS.I-A-I



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 169 din 09.04.2026

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD IOAN BIEAL



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

ȘEF SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIUL,
MARIA-ANDREEA BUTNARU

12/6

Anexa 3
la Procesul Verbal al comisiei speciale pentru inventarierea bunurilor
care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău, Nr. 135047/03.04.2026

pentru completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însoțit 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	Valoare a de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
6073	-	Teren curți construcții	S=136mp, str.Aprodu Purice nr.13, nr.cadastral 92454, destinație: spațiu comercial;	2025	80975	Domeniul privat al municipiului Bacău, CF92454, HCL534/2025

Comisia specială de inventariere:

Președinte:

Bulai Leonard Ioan – Viceprimar al Municipiului Bacău:

Membri:

Popovici Ovidiu Nicolae - Secretar General al Municipiului Bacău:

Zamfir Mariana - Director executiv - Direcția Economică:

Marin Diana Mihaela - Arhitect Șef - Direcția Urbanism:

Fantaza Ciprian Gabriel - Director Executiv - Direcția Juridică:

Butnaru Maria Andreea – Șef Serviciu Evidență Patrimoniu, Direcția Patrimoniu:

Turculeț Cornelia – Consilier - Compartiment Registrul Agricol și Arhivă:

Compartiment Evidență și Inventar Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă



19

39



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 92454 Bacău

Nr. cerere 19250
Ziua 23
Luna 02
Anul 2026

Cod verificare
100201618843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str APRODU PURICE, Nr. 13

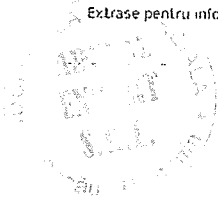
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	92454	136	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19250 / 23/02/2026		
Act Administrativ nr. Hotarare 534, din 28/11/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. Adresa 114721, din 13/02/2026 emis de Primaria MUNICIPIULUI 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	



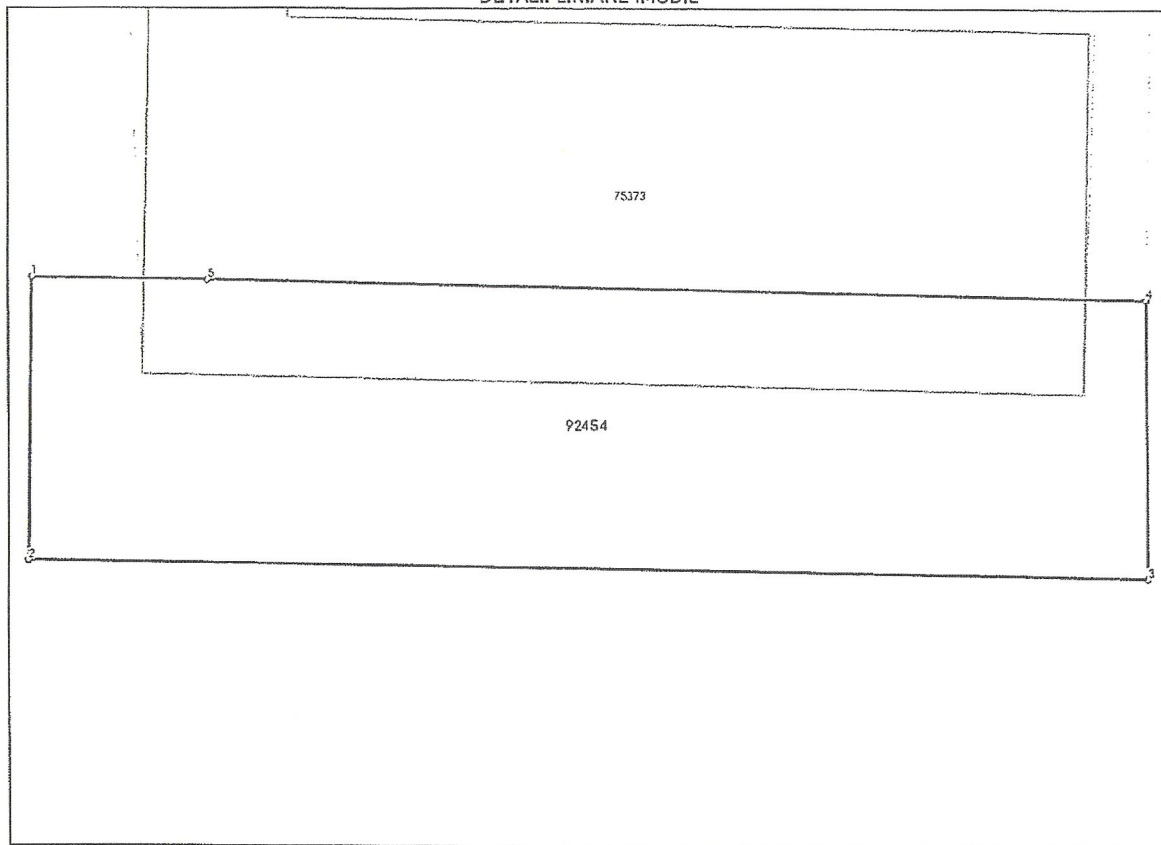
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
92454	136	

* 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	136	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.911
2	3	23.319
3	4	5.786
4	5	19.558
5	1	3.68

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

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



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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-03-2026

Asistent Registrator,
ADRIANA PAIU

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

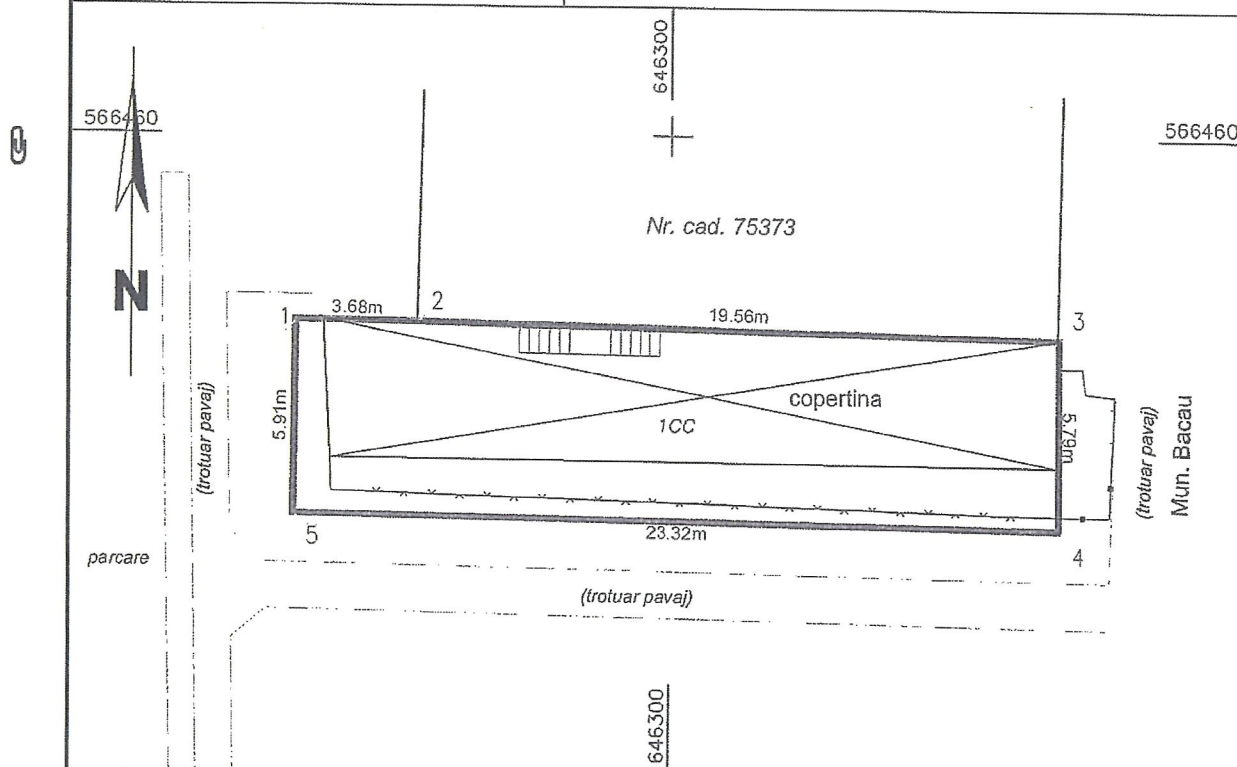
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
92454	136	str. Aprodu Purice nr.13, mun. Bacau, jud. Bacau

Carte funciara nr.

Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)

Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	136	teren neimprejmuit
Total		136	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 136 mp

Suprafata din act = 136 mp

Executant: S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.

Aut. RO-B-J nr.2994

Executant: Lucian DRAGOMIRESCU

Aut. RO-B-F nr.2454

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura

Lucian

ANCP: A, B, 2454

Dragomirescu

2026.03.10

14:50:01 +02'00'

Data: 18.02.2026

Inspector

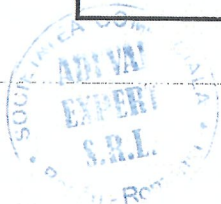
Semnat digital de Andreea

Gumeniuc

Data: 2026.03.13 10:21:19

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului în sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Semnatura





Intră în cont

[🏠](#) · [Vânzare](#) · [Terenuri](#) · [Județul Bacău](#) · [Bacău](#) · [Nord](#) · [Teren de 553 mp. în Nord](#)

Zona Nord - str. Vrancei intersectie cu Traian Vuia

 Nerd NERD



15

Q. 553 mp

Descrivere teren

Рәпортта әрнәл

Se oferă #259, spre vacanțzare, locuință exclusivitate prin agenți#539 la PROHOUSE, teren intravilan cu suprafață#539 de 565 m², situat în oraș municipiul Bacău#259 și înconjurată una dintre cele mai că#259utate zone rezidențiale ale

250 €/t mp

138.250 € ©

Vezi anunțul pe homezz.ro

24/03/2024

Trimite linkul unui prieten pe:



Cauți creditul potrivit ?

Suntem alături de tine, gratuit

Sîmulează credit



✓ Magic FM - Magic FM LIVE Terenuri de vânzare în zona Nr. Teren de 553 mp. în zona Nord

imoradar24.ro/oferta/teren-de-vaizare-bacau-nord-555-mp-346975



Intră în cont

 λ_{max} 553 nm

Describe teren

Reportenzağları

Sr. Oler #259, spre vacin.nazr. icicr.n exclusivitate prin agen#539;ia PROHOUSE. teren intravilan cu suprafata #539;a de 553 mp. situat intr. in municipiul Bac#259;u. icicr.nz. aia dintre cele cu #259;utate zero. reziden#539;ia ale agen#539;iilor #128204; Constan#539;in#259;e Dasciudre strada#259; 259;. 15 ml. Toate utilit.259;. #539;ie, #539;ie de proprietate Loca#539;e ideal#259; pentru constructi#539;e reziden#539;iale, #539;ia #259; oportunitate exponabil#259; pentru investii#539;ie sau pentru construirea casei dorite#259; #128222; Pentru detalii #539; vizionare, contacta#539; agent#539;ie imobiliara#259; PROHOUSE.

Suntem alături de tine, gratuit

Simulează credit



Detalii teren

ID anunt: 846975

Actualizat în: 21 Mai 2026

15 m

Istoric preț

● Maxima ● Minima

145,165 €

140 536 6

135956

44

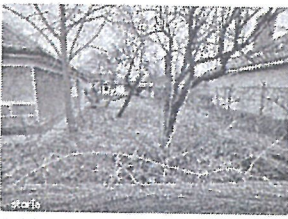
COMPARABILE

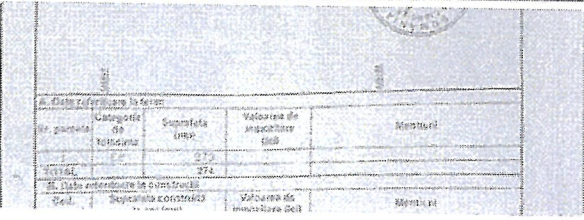
Mapa FM - Mapa FM LIVE X nord Bacau - Terenuri - OLX.ro X 273 m², teren de vânzare - Bac X +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-situat-in-zona-nord-IDGuNQ?session_long_cik=1950974f052x5122c2c4&session_cik=19e969d9ad2x2dbe4e3

Livio & Cristian S.R.L. >

< Inapoi Distribuie Salvează



toate imaginile (3) Relevu

Teren intravilan situat în zona Nord

60 000 € 220 €/m²

Mioritei, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 273 m²

Livio & Cristian S.R.L.
Livio & Cristian S.R.L.
Afișează numărul

Nume*
Nume

E-mail*
Email

Număr de telefon*
Număr de telefon

Mapa FM - Mapa FM LIVE X nord Bacau - Terenuri - OLX.ro X 273 m², teren de vânzare - Bac X +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-situat-in-zona-nord-IDGuNQ?session_long_cik=1950974f052x5122c2c4&session_cik=19e969d9ad2x2dbe4e3

Teren intravilan situat în zona Nord

60 000 € 220 €/m²

Mioritei, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 273 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Dimensiuni: 12x28 m

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: fără informații

Media:

- electricitate
- apă curentă
- gaz
- canalizare

Tip vânzător: agenție

Livio & Cristian S.R.L.
Livio & Cristian S.R.L.
Afișează numărul

Nume*
Nume

E-mail*
Email

Număr de telefon*
+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Accept să transmit și să primesc datele tale pentru a permite comunicarea.

Administrația este în posesia datelor S.C. OLX Online Services S.R.L. (denumit: [mai mult](#))

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate

Allianz TIRAC Asigurare pentru casa ta



COMPARABILE

zona SELGROS - Digu Barnat

prohouse.ro/teren-de-vanzare-nord-bacau-2451.html

PROHOUSE
PENTRU INVESTIȚII IMOBILIARE

ACASĂ VÂNZĂRI ÎNCHIRIERI ANSAMBLURI DESPRE BLOG CONTACT

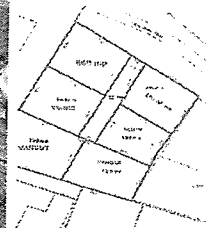
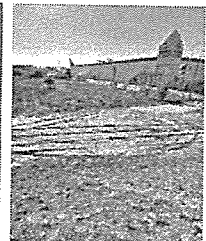
103

ADAUGĂ OFERTĂ

zona SELGROS - Digu Barnat - ULTIMUL lot de casa

100.350 EUR

Nord Bacau



1 DIN 3 FOTO

Acest site utilizează cookie-uri pentru a va oferi o experiență cât mai bună în navigare. [Citește mai mult](#)

https://www.prohouse.ro/images/proprietate/ing_2451_33087.jpg

zona SELGROS - Digu Barnat

prohouse.ro/teren-de-vanzare-nord-bacau-2451.html

PROHOUSE
PENTRU INVESTIȚII IMOBILIARE

ACASĂ VÂNZĂRI ÎNCHIRIERI ANSAMBLURI DESPRE BLOG CONTACT

103

ADAUGĂ OFERTĂ

Despre proprietate

Teren intravilan situat în Bacău, între Selgros și Biserica Catolică de pe str. Digu Barnat. Conform noului PUG (2012) terenul se află în "zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare".

Suprafața totală a terenului a fost de 4.203 mp, cu o deschidere totală de 62 ml. Din această suprafață s-au vândut 5 loturi (conform schiței).

A mai rămas la vânzare lotul strădat în suprafață de 669 mp cu deschidere de 27 ml la preț de 150 EUR/mp.

Rețelele de curent electric și gaze naturale sunt la limita proprietății.

[CITEȘTE MAI PUȚIN](#)

Caracteristici

Zona	Nord	Suprafață teren	669 m ²
Front	27 ml / 1 fronturi	Disponibilitate	-
Localizare	Intravilan	Tip teren	Construibil
Acces teren	Auto, Pieletonal	Stăziri teren	Asfaltate, în lucru



CONSULTANT IMOBILIAR

Florin Dudau

Asesorul Asupra

TELEFON

0745.318.036

ADRES

florin.dudau@prohouse.ro

[Vrei mai multe detalii despre acest teren?](#)

[SUNĂ ACUM](#)

Acest site utilizează cookie-uri pentru a va oferi o experiență cât mai bună în navigare. [Citește mai mult](#)

FOTO



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în Bacău, 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/orașul/comuna/localitatea _____, str. _____,
_____, legitimată cu _____/înmatriculată la
Registrul Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare
_____, reprezentată legal prin Administrator/Împuternicit
_____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă
parte,

În baza dispozițiilor art. 13 (1), art. 15, lit. "e" și 28 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău 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 Bacău, în suprafață de **136,00 m.p.**, situat în intravilanul Municipiului Bacău, **str. Aprodu Purice nr. 13, înscris în cartea funciara nr. 92454/Bacău, având numărul cadastral 92454.**

Art. 2 Predarea - primirea terenului precizat la ART. 1 se face pe bază 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 părților.

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. Redvența concesiunii este de **4.667,20 lei/an (34,32 lei/mp/an)**, reprezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 6. Redevența se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău 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 **4.667,20 RON** (echivalentul taxei de concesiune stabilite și datorate pentru primul an al concesiunii).

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 13. Sumele prevazute 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 PĂRȚILOR

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 lucrărilor de construire, odată cu încheierea lucrărilor de baza. Nerespectarea acestei clauze se sancționează contravențional 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/sau a clauzelor contractuale, precum și modul de intrare în legalitate prin grija Serviciului Disciplină în Construcții, Inspecție 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 subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 19. Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (prin 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. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 21. Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum **1.000 lei RON/mp**.

Art. 22. (1) Concesionarul are obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă lucrările de execuție a construcției în termen de cel mult un an de la data încheierii prezentului contract de concesionare a terenului.

(2) În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (1), concesionarea își pierde valabilitatea.

Art. 23. Concesionarul are obligația de a executa integral lucrările la obiectivul de investiții până la termenul prevăzut în autorizație.

Art. 24. Lucrările de construcție autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construire și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice locale din cadrul Poliției Primăriei Municipiului Bacău.

Art. 25. Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele pentru care nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară. În aceasta situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 26. Prezentul contract de concesionare încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea concesiunii, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii, nu se percep daune;

g) alte cauze de încetare a contractului de concesionare, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 27. La încetarea contractului de concesionare prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 28. La încetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, în

privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, se face aplicabilitatea prevederilor legale.

ART. 29. Bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- **BUNURI DE RETUR** – terenul concesionat în suprafață de 136,00 m.p. – se vor reîntoarce în posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretenții asupra lucrărilor executate;

- **BUNURI PROPRII** – bunuri a caror investiție a fost făcută de concesionar, altele decât cele inițiale pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești. În caz contrar, concesionarul își va ridica bunurile.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 30. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 31. La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 32. La terminarea lucrărilor de construire, concesionarul este obligat să declare, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția realizată dar nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

IX. LITIGII

Art. 33 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 34. Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesionare, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 35. Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Acele vor fi transcrise prin grija părților pe numele noului proprietar al construcției.

Art. 37. Subconcesionarea, în tot sau în parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisă.

Art. 38. Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexă la prezentul contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 39. Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesionare.

Art. 40. Concesionarul are obligația să înștiințeze concedentul asupra oricăror modificări privitoare la schimbarea denumirii, adresei de corespondență, înstrăinării construcției, etc.

Art. 41. Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesionare.

Art. 42. Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. Aprodu Purice nr. 13, având suprafața de **136,00 m.p.**, s-a încheiat astăzi _____, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR,

CONCESIONAR,

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

ȘEF SERVICIU

MARIA-ANDREEA BUTNARU



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADRIAN GABOR



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

