HOTĂRÂREA NR. 70 DIN 06.03.2026

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere sediu firmă, situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 11, în suprafață de 21mp, înscris în CF nr. 74234 cu nr. cadastral 74234

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 06.03.2026 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-Cererea de cumpărare a terenului concesionat, în suprafață de 16,20 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Carpați nr. 11, înregistrată cu nr. 18958 din data de 11.02.2019;

-Cererea de cumpărare, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr.199179 in data de 21.10.2024 a doamnei Gherla Cristina, prin care se solicită cumpărarea și a terenului aferent proiecției de la balconul superior, în suprafață totală de 21mp, situat în str. Carpați nr. 11;

-Contractul de concesionare nr. 68619 din 05.02.2018 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și doamna Gherla Cristina având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 16,20 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, pe str. Carpați nr. 11, pentru utilizarea spațiului cu destinația sediu firmă realizat pe acest teren de fostul concesionar în baza autorizației de construire nr. 57/16.02.2007 și trecut în proprietatea actualului concesionar în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3106/04.09.2017;

-Autorizația de construire nr. 57 din 16.02.2007 eliberată de Primăria Municipiului Bacău la cererea SC Rami Prest SRL pentru extinderea apartamentului și acces din exterior având destinația sediu firmă, situat în str. Carpați nr. 11, în suprafață construită de 16,20 mp;

-Autorizația de construire nr. 392 din 07.09.2005 eliberată de Primăria Municipiului Bacău, la cerere pentru construire și închidere balcon la forma și dimensiunile balcoanelor de la nivelul superior, în suprafață construită de 4,32 mp, fără ca terenul să facă obiectul unui contract de concesionare;

-Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3106/04.09.2017 de BNP Bîrgăoanu Marius Alexandru, prin care doamna Gherla Cristina a dobândit imobilul apartament și extinderea apartamentului, din str. Carpați nr. 11;

-HCL nr. 120/27.03.2025 emisă de Consiliul local al Municipiului Bacău privind actualizarea Inventarului Domeniului privat însușit prin HCL nr. 157/2018 cu suprafața de 4,32 mp teren aferentă proiecției balconului de la etajul superior;

-Extrasul de carte funciară nr. Cerere 35991/14.05.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat a terenului în suprafață de 21 mp, identificat cu nr. Cadastral 74234, înscris în cartea funciară nr. 74234/municipiul Bacău;

-Extrasul de carte funciară nr. Cerere 35991/14.05.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a extinderii apartamentului cu destinația sediu firmă cu acces din exterior, situat în str. Carpați nr. 11, identificat cu nr. cadastral 74234-C1, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3106/2017 de BNP Birgăoanu Marius Alexandru, înscris în cartea funciară nr. 74234-C1, proprietatea doamnei Gherla Cristina;
-Procesul Verbal nr. 195084 din 15.10.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
-Adresa transmisă de Poliția Locală, înregistrată la Primăria Bacău cu nr. 105116 din 21.01.2026, privind verificarea situației din teren;
-Raportul de evaluare nr. 133 din 08.10.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 192888 din data de 09.10.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21mp, situat în municipiul Bacău, Str. Carpați nr. 11;
-Referatul nr. 113599 din data de 10.02.2026 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere sediu firmă, situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 11, în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 74234 cu nr. cadastral 74234;
-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.116800 din 19.02.2026;
-Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr.116802/1 din 19.02.2026;
-Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr.116802/2 din 19.02.2026;
-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 39/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 41/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 73/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
-Prevederile art. 586 alin. (1) și alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile HCL nr. 120/27.03.2025 privind modificarea unor suprafețe existente în Domeniul privat al Municipiului Bacău, unde la poziția 1913 este inventariat terenul situat în str. Carpați nr. 11, în suprafață de 21mp, teren cu destinația comerț și prestări servicii concesionat în anul 2000;
-Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) si lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c) si alin. (6) lit. b) și alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 11 având CF nr. 74234 și nr. cadastral 74234, teren ocupat de o construcție extindere sediu firmă, aflată în proprietatea doamnei Gherla Cristina.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 133 din 08.10.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 192888 din 09.10.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Carpați nr. 11 având CF nr. 74234, nr. cadastral 74234, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

ART.3 (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **5.670,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

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

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

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

ART.7 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică -Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu și doamnei Gherla Cristina.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI

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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru și 1 vot împotrivă.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 70 DIN 06.03.2026

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 133 din 08.10.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 192888din data de 09.10.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21mp, situat în municipiul Bacău, str. Carpați nr. 11, având CF nr. 74234, nr. cadastral 74234, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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. 133/ 08.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. CARPATI, NR. 11, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 74234

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

OCTOMBRIE 2025

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

SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Carpati, nr. 11, jud. Bacau, in suprafata de 21,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 120/27.03.2025 si a extraslui de carte funciara nr. cerere 35991/14.05.2025, avand nr. cadastral 74234. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-na Gherla Cristina, conform Contractului de concesionare nr. 68619/05.02.2018.

Identificare
Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 74234, a extrasului CF 74234 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.

Utilizarea desemnata a evaluarii
Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre D-na Gherla Cristina**

Dreptul de proprietate supus evaluarii
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliarea ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de utilizatorul desemnat (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil.
Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ţinându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:
Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:
Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfăşurat în perioada 02.10.2025 ÷ 08.10.2025. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 02.10.2025. Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 02.10.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0837 RON.

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

9

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 02.10.2025 este :

V_{teren} – 21,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 11, NC 74234 = 28.800,00 lei,respectiv
V_{teren} – 21,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 11, NC 74234 = 5.670,00 euro (270,00 euro/mp)

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.
Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.10.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

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

CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian

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

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Carpati, nr. 11, jud. Bacau, in suprafata de 21,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 120/27.03.2025 si a extraslui de carte funciara nr. cerere 35991/14.05.2025, avand nr. cadastral 74234. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau.
La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 21,00 mp este concesionata de Municipiului Bacau catre D-na Gherla Cristina, conform Contractului de concesionare nr. 68619/05.02.2018.
Descrierea detaliata a proprietatii imobiliare este redata in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

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

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, respectiv catre D-na Gherla Cristina.**

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vanzare cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.
Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de vanzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliarea ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de utilizatorul desemnat (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil.
Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Conform notei de comanda a Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-au luat in calcul cladirile si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se in ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile limitative este de 02.10.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0837 RON, valabil pentru data de 02.10.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două

12

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

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

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

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piata este definita 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 piata" a ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare in special: **SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.**

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
Inspectia proprietatii a fost realizata de evaluator autorizat Popa Adrian si evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.10.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului, a extrasului CF 74234 si pe baza numarlui cadastral in geoportal ANCPI. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografii şi s-au examinat locaţia (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.
Identificarea oricaror limitari sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restrictii sau limitari

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

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

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentantii Primariei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii raportului de evaluare.

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

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

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

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 120/27.03.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 35991/14.05.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 74234;
- Contract de concesionare nr. 68619/05.02.2018;
- Proces verbal de predare-primire nr. 1232/05.02.2018.

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi 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 cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

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

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale si/sau conditii limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;

- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părţi ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că şi celelalte părţi sunt în aceeaşi stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 02.10.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasamnet si delimitare a imobilului cu NC 74234, a extrasului CF 74234 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.

- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma 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 şi raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

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

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

Factorii de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;

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

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.
In cadrul prezentei evaluari nu s-au observat diferente intre proprietatea evaluata si datele de piata utilizate cu privire la factorii ESG si nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile si nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnata, mentionata la pct. 1.4, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare in vederea vanzarii de catre Municipiul Bacau – Domeniu Privat catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.
Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare .
Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.
Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, ţinându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.
In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:
Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Nici clauzele contractuale sau instrucţiunile evaluării, nici alte fapte sau consideraţii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.
Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.
Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

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

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

2.2. Identificarea proprietăţilor, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 188187/26.09.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Carpati, nr. 11, jud. Bacau.
Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 120/27.03.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 35991/14.05.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 74234;
- Contract de concesionare nr. 68619/05.02.2018;
- Proces verbal de predare-primire nr. 1232/05.02.2018.

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

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

2.3. Tipul proprietăţii; definirea pieţii
Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in vecinatatea Pietei Sud. Piaţa specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieţei este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Marasesti-Carpati-Garofitei.

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 157/27.04.2018, HCL 120/27.03.2025 si extrasului CF nr. cerere 35991/14.05.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 35991/14.05.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1".
Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.
Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 120/27.03.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 35991/14.05.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 74234;
- Contract de concesionare nr. 68619/05.02.2018;
- Proces verbal de predare-primire nr. 1232/05.02.2018.

La data evaluarii terenul este concesionat catre D-na Gherla Cristina.
Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.5. Informaţii despre zonă si amplasament
Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediana a orasului, in vecinatatea Pietei Sud. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (blocuri de locuinte) si comercial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua banzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens.
În zonă se află:

- reţea de transport în comun în apropiere ;
- unităţi 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. 74234, CF 74234, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 21,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Carpati, nr. 11, jud. Bacau.
Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.
Artere importante de circulatie in apropriere:

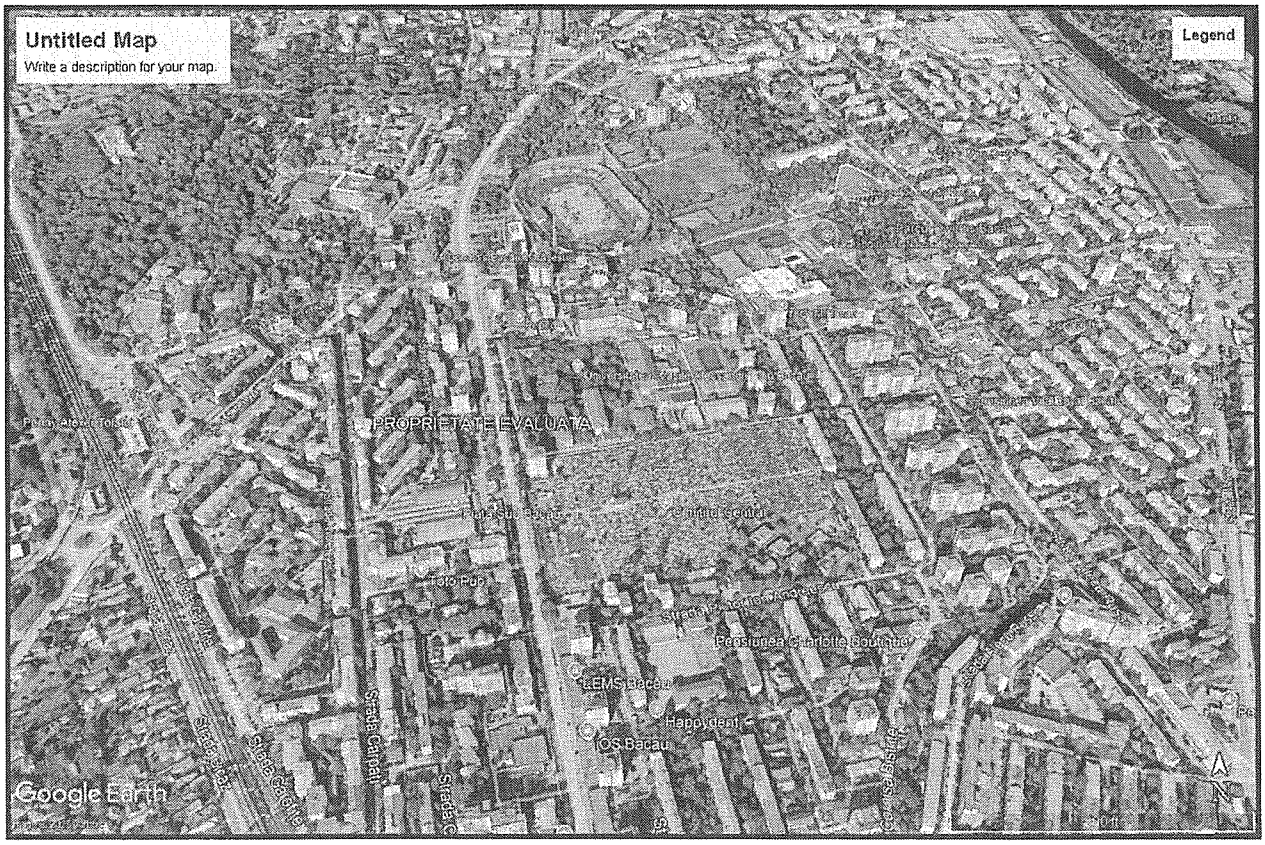
- Auto – str. Marasesti, str. Spiru Haret si str. Alexei Tolstoi;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Zona are caracter preponderent rezidential, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.
In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

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

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU - ROMANIA

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 21,00 mp, avand nr. cadastral 74234, 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. Carpati, nr. 11, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere sediu firma aflat in proprietatea D-nei Gherla Cristina, conform extras de carte funciara nr. cerere 35991/14.05.2025 si a Contractului de concesiune nr. 68619/05.02.2018. Proprietatea este amplasata in zona mediana a orasului,in vecinatatea Pietei Sud, avand acces din str. Carpati prin intermediul aleelor din spatele blocului. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: alee acce;
- la sud: extindere balcon;
- la est: alle acces;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 21,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere sediu firma". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Carpati prin intermediul aleelor din spatele blocului.

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

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu şi constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi. O construcţie existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcţie de criteriile fezabilităţii financiare şi productivităţii maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piaţă pentru existenţa acelei utilizări. Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa sa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.
Cererea pentru terenuri rezidențiale a fost puternică în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța. Pe de altă parte, unele terenuri mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost reorientate către sectoare precum energie regenerabilă și logistică, pe fondul prețurilor mai scăzute.

DINAMICĂ TRANZACȚII - AUGUST 2025

Nr. crt.	Județ	Număr terenuri				Nr. Unități Individuale	Total Imobile
		Extravilan		Intravilan			
		Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
1	ALBA	198	6	199	112	112	627
2	ARAD	587	4	324	174	225	1,314
3	ARGEȘ	119	6	162	138	133	558
4	BACAU	165	6	478	488	415	1,552

În luna august 2025, județul Bacău a înregistrat un număr semnificativ de tranzacții imobiliare, menținându-se la un nivel ridicat față de lunile anterioare.

Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), în august au fost tranzacționate 1.552 de imobile în județul Bacău. Această cifră, deși mai mică decât recordul din iulie (1.802 tranzacții), este considerabil mai mare comparativ cu luna iunie, când au fost vândute doar 804 imobile.

Pe segmentele de piață, s-au înregistrat 478 de tranzacții pentru terenuri cu construcții, 488 pentru terenuri fără construcții și 415 pentru apartamente. În mediul rural, au fost vândute 165 de terenuri agricole și 6 terenuri extravilane neagricole.

Aceste date sugerează un interes continuu al cumpărătorilor pentru achizițiile imobiliare în județul Bacău, chiar și în contextul creșterii cotei de TVA aplicate de la 1 august. Totuși, specialiștii avertizează că inflația galopantă ar putea duce la scumpiri în sectorul imobiliar, iar pe termen mediu și lung, prețurile ar putea crește accelerat. Evoluția economiei globale rămâne un factor de incertitudine majoră în acest context. (Sursa: bacaunet.ro)

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

3.2. Oferta competitivă

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:
- cantitatea şi calitatea proprietăţilor imobiliare disponibile pe piaţă;
- disponibilitatea şi preţul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condiţiile economice şi circumstanţele speciale;
- disponibilitatea creditelor şi a finanţării;
- impactul normativelor şi a documentaţiilor de urbanism şi al altor reglementări existente la momentul actual.

22

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

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

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit .
De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.
O clasificare a proprietăţilor imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcţie de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: suprafaţa si forma terenului , planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentiilor 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, respectiv zona Miron Costin si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte de terenuri intravilane :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1.	Mun. Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	median - centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365.00	59,900.00	164.11
2.	Mun. Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 969.00 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969.00	242,250.00	250.00
3.	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442.00	150,000.00	339.37
4.	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 335.00 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	335.00	100,000.00	298.51
5.	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 700.00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700.00	210.000,00	300.00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- **In zona median-centrala, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp(in cazul acestei oferte subliniem faptul ca terenul nu este destinat unei constructii rezidentiale ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), pana la 339,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 297,00 euro/mp (fara a lua in calcul prima oferta).**
- **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).**

23

- **Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si localizare.**
- **Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.**

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.
Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate şi este afectată de raritate. Cererea mai este influenţată de dorinţă şi de forţele care creează şi stimulează dorinţa. Deşi atracţia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorinţa este restricţionată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare şi / sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ şi cantitativ, este influenţată şi de oferta specifică, influenţând semnificativ preţurile de tranzacţionare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziţiona acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.
Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilii investitori fiind circumspecti.
In analiza cererii de pe piaţa proprietatilor imobiliare, sunt importanţi următorii factori:
- populaţia din aria de piaţă;
- mărimea şi numărul familiilor, rata de creştere/descreştere în formarea familiilor, structura şi distribuţia lor pe vârste;
- nivelul veniturilor şi salariilor;
- tipologia locurilor de muncă şi rata şomajului;
- raportul între spaţiile ocupate de proprietari şi cele ocupate de chiriaşi;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condiţiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane şi taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism şi direcţiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătăţii, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare şi barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale şi a administraţiei;
- disponibilitatea facilităţilor şi serviciilor (instituţii de cultură, instituţii de învăţământ şi calitatea şcolilor, facilităţi sanitare şi medicale, servicii de pompieri şi poliţie).
Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

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

3.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru al pieţei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilităţii economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacţionate/oferite la preţuri diferite în funcţie de destinaţie, amplasament, suprafeţe, apropiere de utilităţi, forma, acces la proprietate, planeitate, restrictii constructive, etc.
Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piata proprietatii imobiliare analizate, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.
La data evaluarii, cat si pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect, este caracterizata astfel:

29

- Piata activa: **Nu** - este caracterizata de o cerere redusa, si o crestere a preturilor.
- Piata in declin: **Da** - Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor. La momentul actual, se constata ca, desi exista o cerere redusa si o oferta superioara, preturile terenurilor se mentin sau chiar continuua sa creasca.
- Piata a cumparatorului: **Da** - O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)
- Piata a vanzatorului: **Nu** - O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta.

In concluzie, analizand motivele enuntate anterior, la data evaluarii, cat si pe termen scurt, evaluatorul considera ca exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatiu rezidential.

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
  - metoda comparatiei directe;

25

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparaţie directa este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
În cazul de faţă, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă şi anume – analiza comparaţiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară şi ajustează oferte şi tranzacţii pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale faţă de cele ale proprietăţii subiect.

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 339,97 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aleea Parcului, in suprafata de 700,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:
1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 1 si 2 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5% fiind amplasate inferioar fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%÷7%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%÷10%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%÷20%, fiind superioara subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/pret oferta si cel mai mic nr. de ajustari.
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 preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

26

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 02.10.2025, este de:

V_{teren} – 21,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 11, NC 74234 = 28.800,00 lei,respectiv
V_{teren} – 21,00 mp - Bacau, str. Carpati, nr. 11, NC 74234 = 5.670,00 euro (270,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.10.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet - Evalutor autorizat ANEVAR

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

CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Carpati, nr. 11, jud. Bacau, nr. cadastral 74234	21.00	28,800.00	5,670.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. CARPATI, NR. 11,(ZONA PIATA SUD) JUD. BACAU, N.C. 74234, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Carpati, nr. 11,(zona Piata Sud) jud. Bacau	Mun. Bacau, str.Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	74234			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	casayna.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	210,000.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	300.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-30.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	270.00	268.66
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)		305.43	270.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Carpati, nr. 11,(zona Piata Sud) jud. Bacau	inferior	inferior	similar
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	13.50	0.00
Suprafata teren (mp)	21.00	442.00	700.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-7.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-18.90	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	13.50	13.43
Forma terenului	regulata	aprox.regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		5.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	27.00	26.87
Acces si front stradal	acces inferior	dublu acces	superior	superior
Ajustare (%)		-20.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-61.09	-27.00	-26.87
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-30.54	8.10	0.00
Ajustare totala neta		-30.54	8.10	0.00
Ajustare totala bruta		122.17	99.90	80.60
Numar ajustari		5	5	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.360	0.333	0.270
PRET AJUSTAT		274.89	278.10	268.66
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			270.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 74234, S = 21 MP			**28,800.00 lei**	**5,670.00 €**

România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018
privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

-Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;

-Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;

-Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;

-Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;

-Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;

-Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b", ale art. 117 lit. „a", ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;

-Prevederile art. 34 (1) lit. „i" din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare si functionare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

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

SOCIETATEA ROMÂNĂ DE EXPERTI S.R.L. Bacău - România

CONFORM CU ORIGINALUL

30

ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Şef, Compartimentului Administrarea şi Inventarierea Patrimoniului şi Direcţiei Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituţiei Prefectului – Judeţul Bacău pentru verificarea legalităţii.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
SOVA-GATI LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P., I.D./T.O./Ex.I./D.I.A.2

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

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

HOTĂRÂREA NR. 120 DIN 27.03.2025
privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri și modificarea suprafețelor unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.03.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Nota internă nr. 112706 din 11.02.2025 de la Serviciul Tehnic- Investiții prin care solicită includerea în patrimoniul Municipiului Bacău a unui teren în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire Parc Industrial" – strada Poligonului – LTE și infrastructură rutieră";
- Referatul nr. 120460/04.03.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 122850 din 11.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 122852/1/11.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 122852/2/11.03.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 73/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 126/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 553 alin. (1) și alin. (4), ale art. 557 alin. (2) și art. 859 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată, modificată și completată;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), ale art. 354 și ale art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a următoarelor bunuri:

(1) Teren în suprafață de 76.738 mp, situat în municipiul Bacău, în vecinătatea Aeroportului Internațional „George Enescu" Bacău, în valoare de 5.729.221 lei, identificat conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(2) Teren în suprafață de 1.070 mp, situat în municipiul Bacău, str. Vântului, în valoare de 623.108 lei, identificat conform Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(3) Teren în suprafață de 663 mp, situat în municipiul Bacău, str. Salcâmilor, în valoare de 108.898 lei, identificat conform Anexei nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(4) Teren în suprafață de 4,6 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mioriței nr. 15, în valoare de 5.587 lei, identificat conform Anexei nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(5) Teren în suprafață de 3,1 mp, situat în municipiul Bacău, str. Alecu Russo nr. 33, în valoare de 3.765 lei, identificat conform Anexei nr. 5, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(6) Teren în suprafață de 7 mp, situat în municipiul Bacău, Bulevardul Alexandru cel Bun nr. 4, în valoare de 8.501 lei, identificat conform Anexei nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(7) Teren în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Bacău, str. Calea Mărășești nr. 80, în valoare de 10.930 lei, identificat conform Anexei nr. 7, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(8) Teren în suprafață de 42,5 mp, situat în municipiul Bacău, str. Vasile Alecsandri nr. 39, în valoare de 51.615 lei, identificat conform Anexei nr. 8, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(9) Chioșc, construcție provizorie amplasată pe domeniul public al Municipiului Bacău, în suprafață de 6 mp, structură fier îmbrăcat cu tâmplărie din PVC cu geam termopan, în valoare de 1.500 lei.

Art.2. Se aprobă modificarea suprafețelor unor imobile - terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, în sensul că, în loc de suprafețele înregistrate în domeniul privat, se vor trece suprafețele rezultate în urma noilor măsurători topografice, în vederea înscrierii/actualizării acestora în cartea funciară, conform Anexelor nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14 și 15, părți integrante prezentei hotărâri.

Art.3. După îndeplinirea formalităților de înscriere în cartea funciară – Municipiul Bacău, vor fi demarate procedurile de actualizare a inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY – CRISTINEL NECHITA

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

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

SOCIETATEA COMERCIALĂ ARPENI EXPERT S.R.L. Bacău - România
N.O.P.A.B./M.O.C./EX.I/DS.I.A.I

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 9 LA HCL NR. 120 DIN 27.03.2025

TABEL

cu suprafețele rezultate în urma actualizării documentațiilor cadastrale a unor bunuri aflate în domeniul privat al municipiului Bacău

ȘEF SERVICIU
ROXANA STĂNCICU

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NECHITA

Anexa nr. 9 la referatul nr. 120460/04.03.2025

Tabel cu suprafețele rezultate în urma actualizării documentațiilor cadastrale a unor bunuri aflate în domeniul privat al municipiului Bacău

Nr. Crt. RCL 157/ 2018	Denumirea bunului	Adresă	Suprafețele înregistrate în domeniul privat	Suprafețele rezultate ca urmare a noilor măsurători topografice	Situația juridică actuală
1435	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Mioriței, nr. 88	S = 35,86 mp	*S = 40 mp*	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1506	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Mioriței, nr. 19	S = 8,54 mp	*S = 18,38 mp*	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1507	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Calea Republicii, nr. 3	S = 12,5 mp	*S = 21,62 mp*	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1709	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. 22 Decembrie, nr. 1	S = 20,14 mp	*S = 23 mp*	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1913	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Carpați, nr. 11	S = 16,2 mp	*S = 20,8 mp*	Domeniul Privat al municipiului Bacău
2035	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Calea Republicii, nr. 9	S = 2,4 mp	*S = 6,2 mp*	Domeniul Privat al municipiului Bacău

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN – GABRIEL FANTAZA

ȘEF SERVICIU
ROXANA STĂNCICU

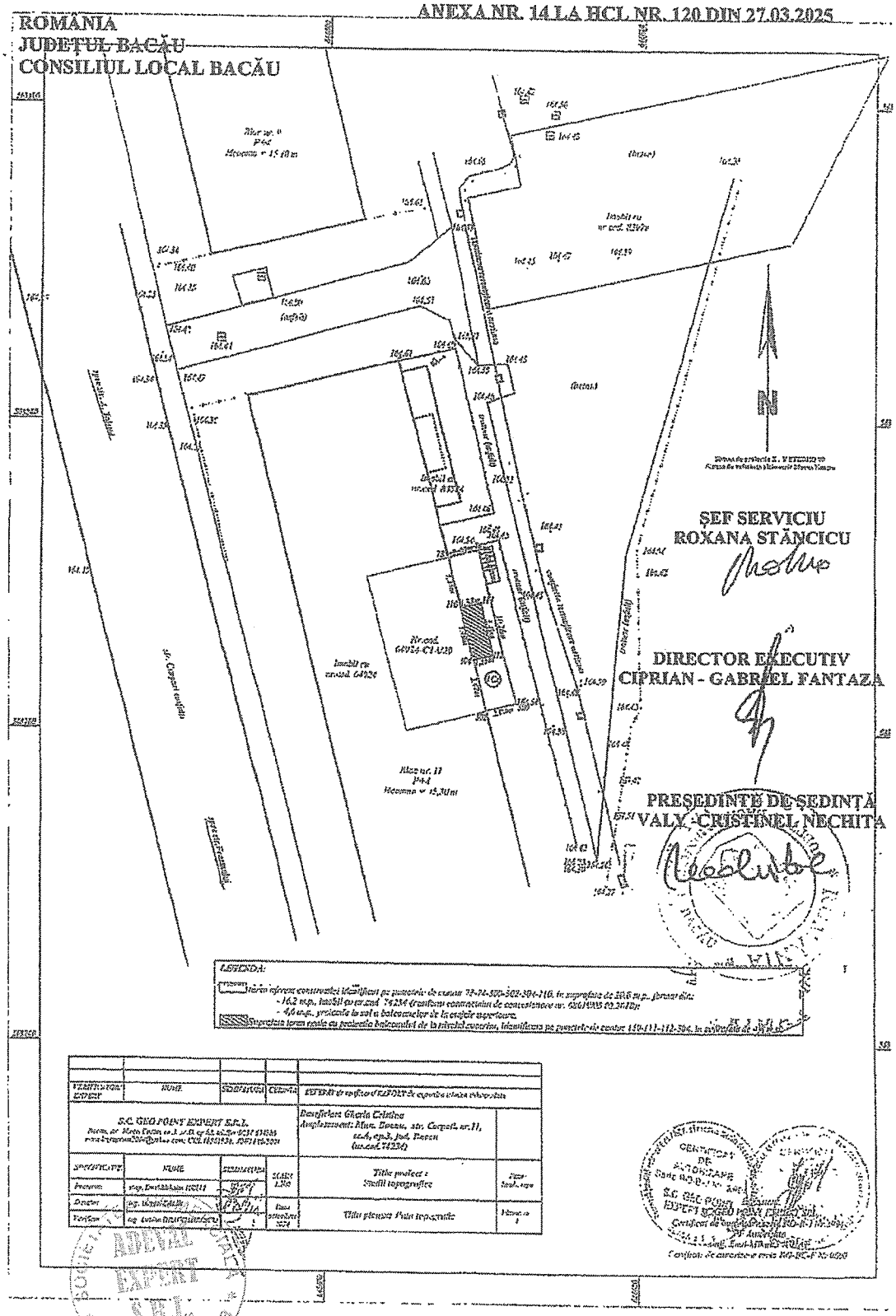
SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVĂR EXPRIM S.R.L. Bacău - România

Compartiment Evidență și
Inventar Domeniul Public și Privat
Ec. Popa Mircea

15

ANEXA NR. 14 LA HCL NR. 120 DIN 27.03.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU



ȘEF SERVICIU
ROXANA STĂNCICU

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY-CRISTINEL NECHITA

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	35991
Ziua	14
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189156752

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74234 Bacău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:36308
Nr. cadastral vechi:12824

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str CARPAŢI, Nr. 11, Sc. A. ap.3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	74234	21	Constructia C1 inscrisa in CF 74234-C1; Teren delimitat de peretele constructiei C1 intre intre punctele 311-300 pe latura de est, intre punctele 300-302 pe latura de sud si de peretele blocului de locuinte nr.11 intre punctele 302-304 si 110-110 pe latura de vest

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35991 / 14/05/2025		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 147551, din 26/05/2025 emis de Municipiul Bacau;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BACĂU**, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 120, din 27/03/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau;		
B3	Se actualizeaza informaţiile tehnice cu privire modificarea suprafetei de la 16 mp teren la 21 mp teren	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
63698 / 05/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3106, din 04/09/2017 emis de SPN Birgaoanu Alexandru Marius;		
C4	drept de concesiune	A1
	1) **GHERLA CRISTINA**	

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

38

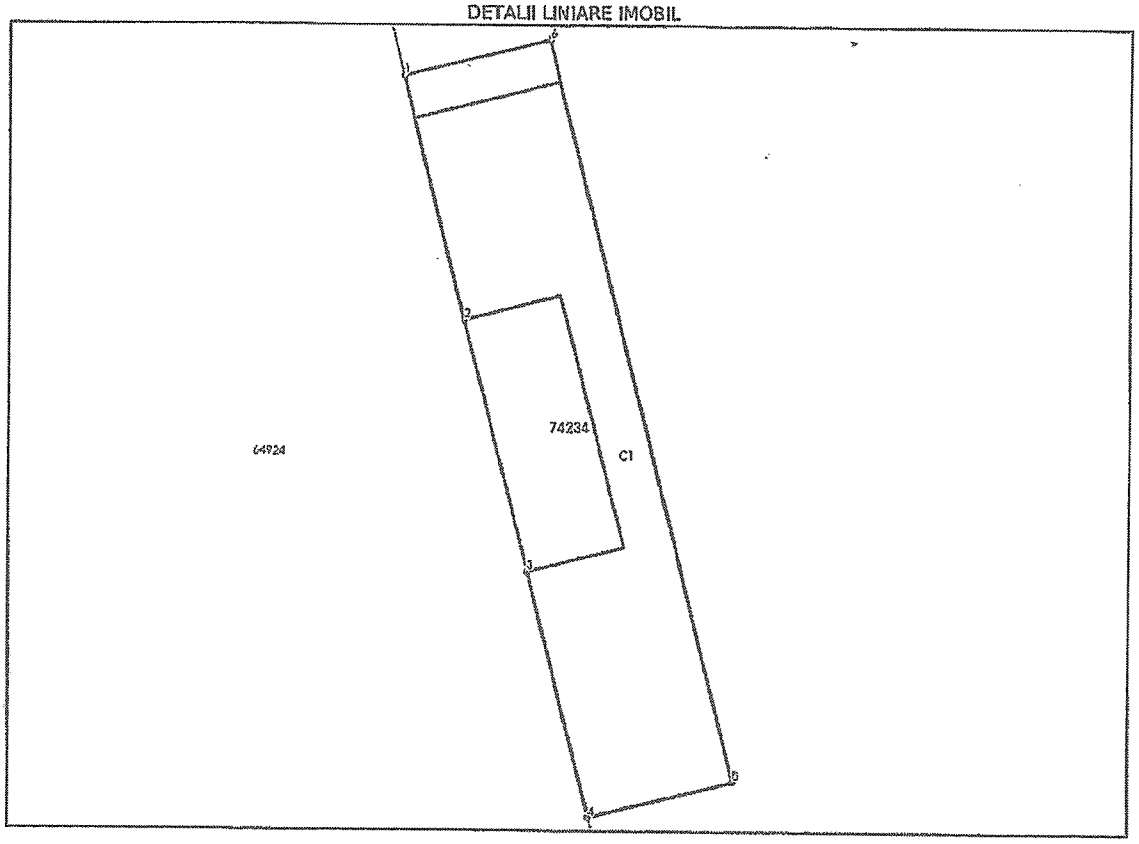
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
74234	21	Teren delimitat de peretele constructiei C1 intre intre punctele 311-300 pe latura de est, intre punctele 300-302 pe latura de sud si de peretele blocului de locuinte nr.11 intre punctele 302-304 si 110-110 pe latura de vest

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	21	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	74234-C1	constructii anexa	14,7	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:14.7 mp; S. construita desfasurata:14.7 mp; Extindere apartament si acces din exterior, P, edificata in anul 2008, Sconstr.desf. = 14,7 m.p.; suprafata de 4,64 m. p. ce reprezinta proiectia la sol a balcoanelor de la etajele superioare este inclusa in releveul apartamentului cu CF 64924-C1-U20

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

ARCEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - Romania

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.346
2	3	3.49
3	4	3.424
4	5	2.0
5	6	10.26
6	1	2.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
28-05-2025	IRINA POPA	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

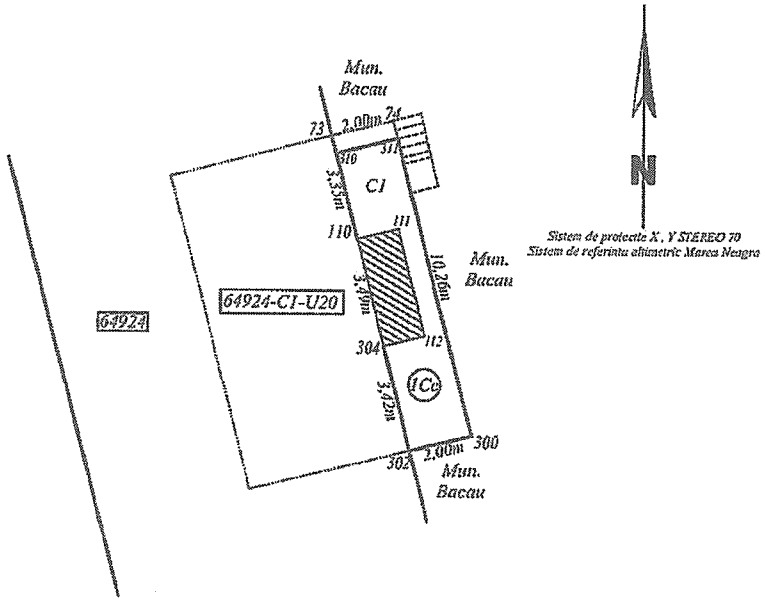
40

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
74234	21	Mun. Bacau, str. Carpati, nr.11,sc.A, ap.3, jud. Bacau

Cartea Funciara nr.74234	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Ce	21	Teren delimitat de peretele constructiei C1 intre intre punctele 311-300 pe latura de est, intre punctele 300-302 pe latura de sud si de peretele blocului de locuinte nr.11 intre punctele 302-304 si 110-110 pe latura de vest.
Total		21	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CA	14,7	Extindere apartament si acces din exterior, P, edificata in anul 2008, Sconstr.desf. = 14,7 m.p.; suprafata de 4,64 m.p. ce reprezinta proiectia la sol a balcoanelor de la etajele superioare este inclusa in releveul apartamentului cu CF 64924-C1-U20
Total		14,7	

Suprafata totala masurata a imobilului= 21 m.p.
Suprafata din act = 20,8 m.p.

Executant:
SC GEO POINT TEAM SRL
Certificat de autorizare seria RO-B-J Nr.3176
PF Autorizata
sing. Emil-Mihaita IGNAT
Certificat de autorizare seria RO-BC-F Nr.0090
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Emil-Mihaita Ignat OCPI-B.BC.0090 2025.05.14 12:38:07 +03'00'

Semnatura si stampila
Data: mai 2025

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

Semnatura

Digitally signed by Blanaru Larisa

35991/14.05.2025

Bacau - Romania

41

MUNICIPIUL BACĂU
Str. Mărăşeşti nr. 6, Bacău, 600017

NR. 68619 DIN 05.02.2018

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre **MUNICIPIUL BACAU**, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin **DL. COSMIN NECULA – PRIMAR**, in calitate de **CONCEDENT,** pe de o parte, si

D-NA GHERLA CRISTINA, necasatorita, cu domiciliul in Municipiul Bacau, str. Lunca Bistritei, nr. 4, Vila 2, ap. 5, Judetul Bacau, identificata cu C.I. seria X.C., nr. 952816, C.N.P. 2530726040029, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1315 - 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata si modificata, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si **Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 44 din 31.05.2018**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. CARPATI, NR. 11, SC. A, AP. 3,** avand suprafata de **16,20 m.p.**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA SEDIU FIRMA REALIZAT DE CATRE FOSTUL CONCESIONAR IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 57/16.02.2007 SI TRECUT IN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 3106/04.09.2017 LA SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA ALEXANDRU-MARIUS BIRGAOANU si ADINA-BEATRICE BIRGAOANU.**

Art. 2 – Terenul precizat la ART. 1 se preda de catre concedent catre noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesionare nr. **68606 din 18.03.2010**, incheiat intre Municipiul Bacau si **D-NII MAXIM IULIAN-DRAGOS SI MAXIM MARIETA.**

Art. 3 – In derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:
a) bunuri de retur – terenul concesionat;
b) bunuri de preluare – investitia realizata de concesionar;
c) bunuri proprii – bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 – Durata concesiunii este de **13 (treisprezece) ani, 5 (cinci) luni si 28 (douazecisiopt) zile,** incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **05.02.2018**. Contractul inceteaza de drept la data de **03.08.2031.**

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

EXPERT S.R.L. Bacău - România

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 – Redeventa concesiunii este de **950,12 (nouasutecincizeci+12) lei RON/an**, asa cum rezulta din fostul contract de concesionare nr. **68606/18.03.2010**, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Bacau si **D-NII MAXIM IULIAN-DRAGOS SI MAXIM MARIETA si se va achita incepand cu data de 01.01.2018.**

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

Art. 7 – Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesionare (termen limita **05.05.2018**), garantia de concesionare in valoare de **950,12** lei RON, (taxa de concesionare stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesionare pentru anul fiscal **2018 este indexata.**

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 – Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin:
virament, din contul concesionarului, nr._____,
deschis la
_____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

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

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPORT S.R.L. Bacau - Romania

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

43

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

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

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

ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacău - România

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

44

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

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) bunuri de retur - terenul concesionat;
b) bunuri de preluare - investitia realizata de concesionar;
c) bunuri proprii - bunurile de inventar.

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

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

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

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

XI. LITIGII

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

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

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

45

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

XII. ALTE CLAUZE

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

XIII. DISPOZITII FINALE

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

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

Art. 26 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

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

Art. 28 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. CARPATI, NR. 11**, cu suprafata de **16,20 m.p.**, s-a incheiat astazi **05.02.2018** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 4 (patru) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 3 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT, **MUNICIPIUL BACAU** prin **PRIMAR** **COSMIN NECULA**	**CONCESIONAR,** **GHERLA CRISTINA**

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR, ec. CLEMENTINA VINERICA
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
EC. SIMONA PASCAN
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT LEGALITATEA,
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT SRL Bacău - România

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

46

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 1232 DIN 05.02.2018

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 0502.2018, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari ;
2. ASAFTEI IRINEL – consilier, Compartiment Cadastru;
3. Apostu Marian, Biroul Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 16,20 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. CHERPATI 11/A/3, catre ~~S.C./DL./D-NA~~ GHERCA CRISTINA in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 68619 din 05.02.2018.

Anexele mai sus-mentionate fac parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU
Prin
PRIMAR,

COSMIN NECULAI

AM PRELUAT,

COMISIA: 1.
2.
3.

44

COMPARABILE FOLOSITE

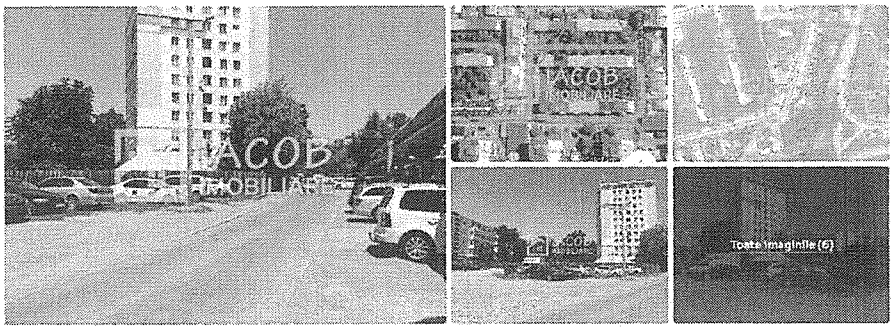
Terenuri de vanzare Bacau - D... | 442 m², teren de vanzare - Bac...

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-ID...

storia | De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Index Cartiere | Contul meu | Adaugă anunț

IACOB IMOBILIARE Bacau

Înapoi | Distribuie | Salvează



Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Sandu IACOB
IACOB IMOBILIARE Bacau
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon*

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	442 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații

Terenuri de vanzare Bacau - D... | 442 m², teren de vanzare - Bac...

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-ID...

150 000 € 339 €/m²

Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Sandu IACOB
IACOB IMOBILIARE Bacau
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon*

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

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	442 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	gaz electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Caut teren intravilan pentru care se exista un certificat de urbanism valabil pentru P+10?

Am o propunere ideala pentru tine!

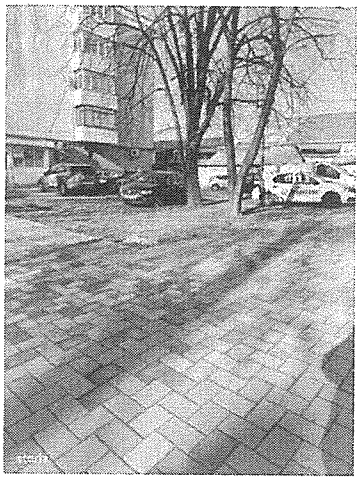
Sandu Iacob - Consultantul tau in imobiliare

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

COMPARABILE FOLOSITE

olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-bacau-pe-strada-frasinului-in-spate-la-piata-sud-ID4nP8.html

Inapoi



VANZATOR

CRISTI IMOB BACAU SRL
Pe OLX din ianuarie 2022
Activ pe 08 septembrie 2025

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Vezi pe Storia

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Podei
Bacău

Vezi locația pe hartă

Postat 23 septembrie 2025

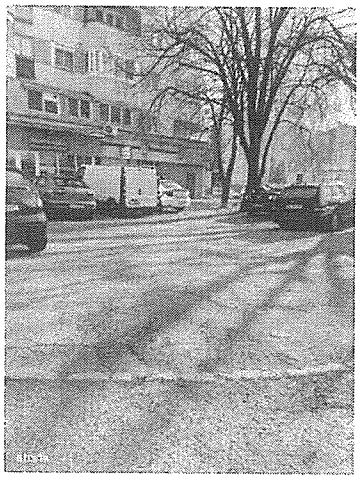
Vand teren in Bacau pe strada Frasinului { in spate la piata sud }

100 000 €

Ads by Google
Stop seeing this ad
Why this ad?

olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-bacau-pe-strada-frasinului-in-spate-la-piata-sud-ID4nP8.html

Inapoi



VANZATOR

CRISTI IMOB BACAU SRL
Pe OLX din ianuarie 2022
Activ pe 08 septembrie 2025

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Vezi pe Storia

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Podei
Bacău

Vezi locația pe hartă

Postat 23 septembrie 2025

Vand teren in Bacau pe strada Frasinului { in spate la piata sud }

100 000 €

Ads by Google
Stop seeing this ad
Why this ad?

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAR EXPERT SRL Bacau - Romania

COMPARABILE FOLOSITE

olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-bacau-pe-strada-frasinului-in-spate-la-piata-sud-ID4dcP9.html

Vezi pe Storia

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Podei
Bacau

Vezi locația pe hartă

Postat 25 septembrie 2025

Vand teren in Bacau pe strada Frasinului { in spate la piata sud }

100 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 335 m² Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

CRISTI IMOB BACĂU VA oferă în exclusivitate spre vanzare un teren intravilan , situat în BACĂU pe strada frasinului { în spate la piața SUD } în suprafata totala de 335 mp cu deschidere spre ambele strazi .

Terenul este pretabil atat pentru construirea unui de locuinte .

ID: 867018942 Vizualizări: 745 Importantă

Ads by Google
Why this ad?
489,00 Lei

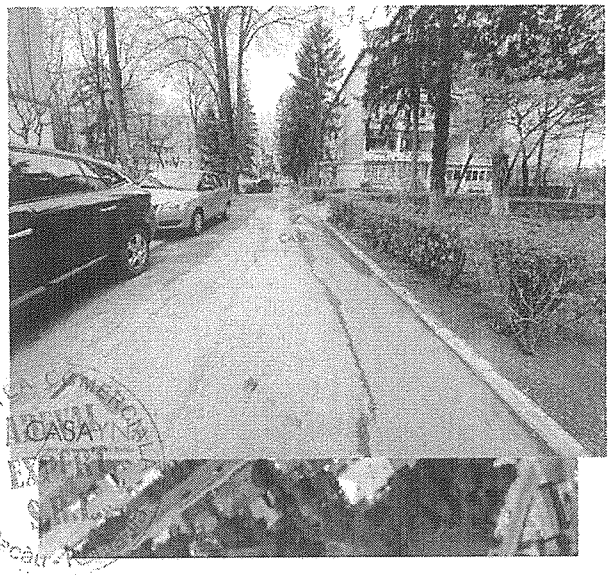
casayna.ro/terenuri-de-vanzare/bacau-1/teren-de-vanzare-ultracentral-bacau-15179.html

ACASA VANZARI INCHIRIERI ANSAMBLURI 0 OFERTE SALVATE DESPRE NOI BLOG CONTACT

CASAYNA

Teren 700mp Zona Ultracentrala!

Ultracentral, Bacau
ID Oferta: 15179, Actualizat la: 4.9.2025



Casa Yna
Manager
0745572189
0797337026
yna.imobiliare@gmail.com
Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Nume

Telefon

Email

Sunt interesat de oferta cu ID: 15179

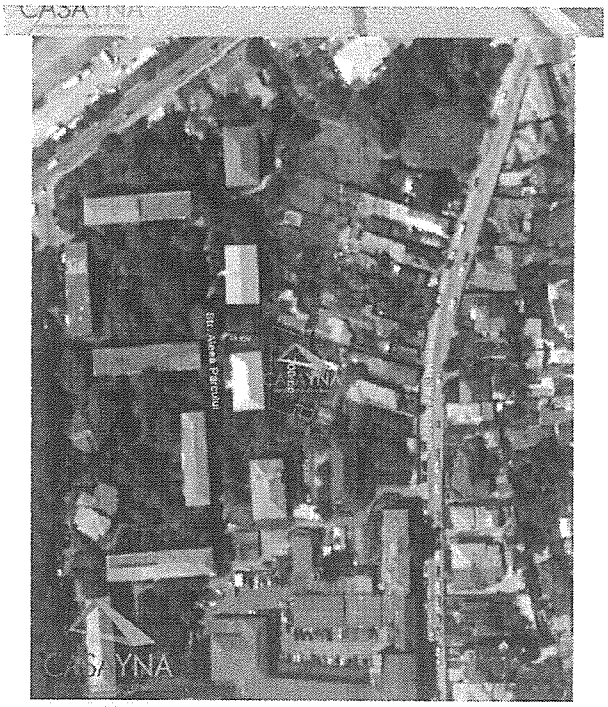
Cod securitate TRIMITE

CASA YNA SOCIETATE COMERCIALA Bacau

COMPARABILE FOLOSITE

Magic FM - Magic FM UVT | Teren 700mp Zona Ultracentru

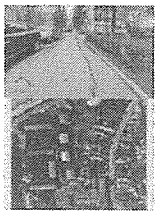
Not secure casayna.ro/terenuri-de-vanzare/bacau-1/teren-de-vanzare-ultracentral-bacau-15179.html



www.casayna.ro/imagini/propertiesstatic/img_15179_75187.jpg

Magic FM - Magic FM UVT | Teren 700mp Zona Ultracentru

Not secure casayna.ro/terenuri-de-vanzare/bacau-1/teren-de-vanzare-ultracentral-bacau-15179.html



Descriere teren

Agentia imobiliara CASA YNA intermediaza vanzarea unui teren intravilan situat in zona ultracentrala.

Terenul este in suprafata totala de 700mp, este imprejmuit si are dublu access din strada Vasile Alecsandri si strada Aleea Parcului. Conform certificatului de urbanism se precizeaza ca se construieste cu un regim de inaltime P+2.

Pret: 210.000 Euro

Pentru mai multe detalii si vizionare:

0757 937 076 - ANDREI ALEXANDRU

Consultant in cadrul agentiei imobiliare CASA YNA din strada Stefan cel Mare 15

SOCIETATEA COMERCIALA ABEVAL EXPERT S.R.L. Bacau - Romania

COMPARABILE FOLOSITE

Magic FM - Magic FM LIVE Teren 700mp Zona Ultracentru

Not secure casayna.ro/terenuri-de-vanzare/bacau-1/teren-de-vanzare-ultracentral-bacau-15179.html

0757 337 025 - ANDREI ALEXANDRU

sau la sediul agentiei imobiliare CASAYNA din strada Stefan cel Mare 15

Caracteristici teren

- Zona: Ultracentral
- Localizare: Intravilan
- Suprafata: 700 mp
- Deschidere: , ml
- Repere: ,
- Strazi: Asfaltate
- Fronturi: 2
- Prezabil: Case / vile

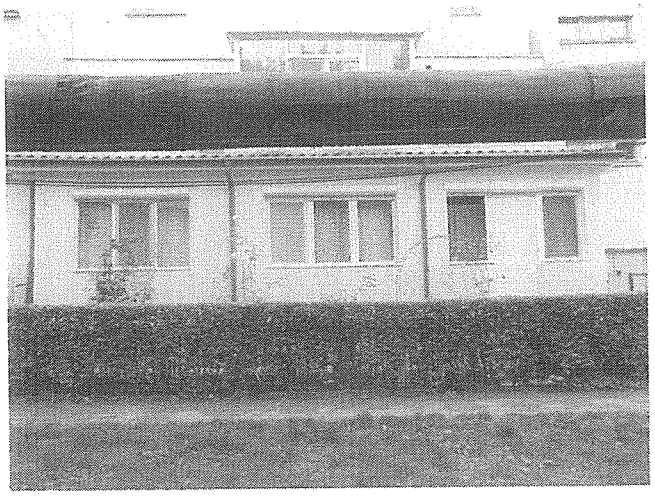
Caracteristici generale teren

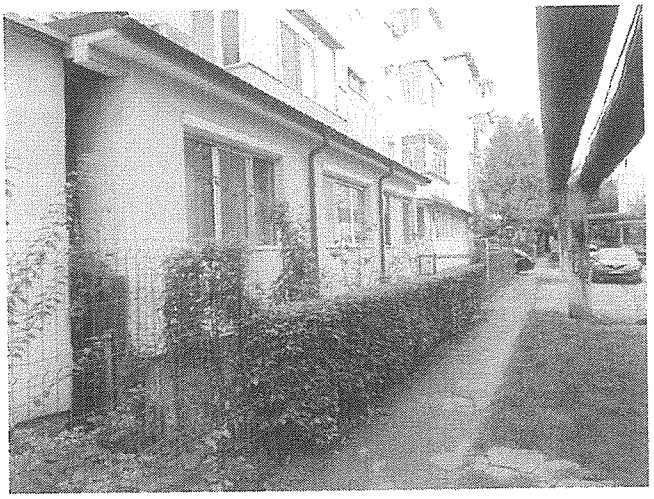
Acces Utilitati La | Strazi TerenAsfaltate | Teren PrezabilCase / vile | UtilitatiCurent Apa CanalizareGaz

Localizare pe harta:

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

FOTO PROPRIETATE EVALUATA





SOCIETATEA COMERCIALĂ ADEVAL EXPERT S.R.L.