



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 298 DIN 31.07.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului- extindere apartament cu rampa de acces și platforma betonată pentru persoană cu handicap locomotor , situat în municipiul Bacău, Str. I.L. Caragiale nr. 13, în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 91736 cu nr. cadastral 91736

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data 31.07.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 20,52 mp, formulată de către soții Asaftei Daniel și Asaftei Corina, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 205421 din 11.11.2024;
- Contractul de concesiune nr. 68754 din 10.03.2020, încheiat între d-nii Asaftei Daniel și Asaftei Corina și Municipiul Bacău, având ca obiect, cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 20,52 mp pentru realizarea unei extinderi la apartamentul proprietate cu rampa de acces și platformă betonată pentru creare acces din exterior pentru persoană cu handicap locomotor;
- Autorizația de construire nr. 177/06.08.2020 emisă ca urmare a cererii d-nei Asaftei Corina în vederea realizării extinderii apartamentului cu rampa de acces și platformă betonată pentru creare acces din exterior pentru persoană cu handicap locomotor din str. I.L. Caragiale Nr. 13;
- Procesul Verbal nr. 112049 din 10.02.2025 al comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 83 din data de 06.06.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 152580 din data de 10.06.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Bacău, str. I.L. Caragiale nr. 13;
- Adresa Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 23885/20.06.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 161693/08.07.2025;
- Referatul nr. 162980/10.07.2025, înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul Direcției 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 apartament cu rampa de acces și platforma betonată pentru persoană cu handicap locomotor situat în municipiul Bacău, Str. I.L. Caragiale nr.13, în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 91736 cu nr. cadastral 91736;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.163880/15.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 163884/1/15.07.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.163884/2/15.07.2025 ;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 167/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 191/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 313/30.07.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile H.C.L. nr.129/2025 privind aprobarea dezlipirii imobilului teren în suprafață de 1257 mp, identificat cu nr. cadastral 68616, în două loturi, respectiv: lot 1 în suprafață de 1236 mp și lot 2 în suprafață de 21 mp;
- 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 art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), art. 363 alin. (6) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

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. I.L. Caragiale nr. 13, având CF nr. 91736, nr. cadastral 91736, teren ocupat de o construcție cu destinație extindere apartament cu rampa de acces și platforma betonată pentru persoană cu handicap locomotor, aflată în proprietatea soților Asaftei Daniel și Asaftei Corina.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 83 din 06.06.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr.152580/10.06.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Bacău, Str. I.L. Caragiale nr. 13 având CF nr. 91736, nr. cadastral 91736, 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 **5.460,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul 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-Compartimentul 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 -Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu și soții Asaftei Daniel și Asaftei Corina, prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

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

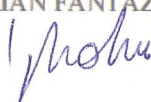


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 83 din 06.06.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 152580 din data de 10.06.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Bacău, Str. I.L. Caragiale nr. 13, având CF nr. 91736, nr. cadastral 91736, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECTOR EXECUTIV,
CIPRIAN FANTAZĂ



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUȚEA



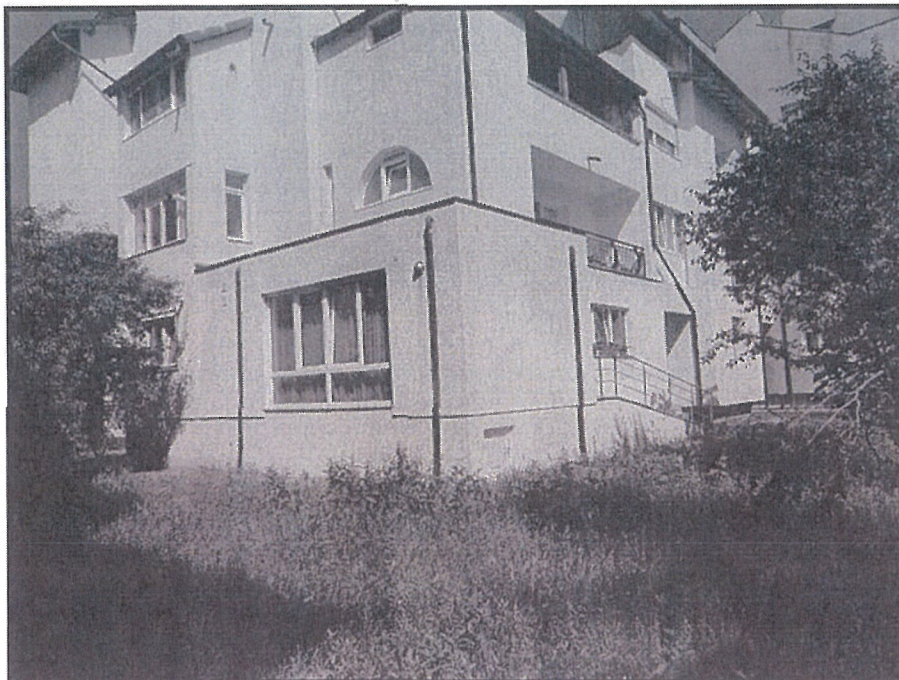
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



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

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

ADV Nr. 83/ 06.06.2025



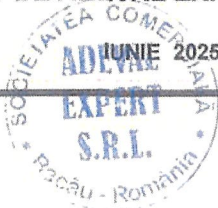
RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. I.L. CARAGIALE, NR. 13, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 91736**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU,

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. I.L. Caragiale, nr. 13, jud. Bacau, in suprafata de 21,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL NR. 129/27.03.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere. 27851/11.04.2025, avand nr. cadastral 91736. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre D-nii Asatfei Daniel si Asatfei Corina, conform Contractului de concesiune nr. 68754/10.03.2020.

Evaluarea s-a realizat la data de 03.06.2025 în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 03.06.2025 + 06.06.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 03.06.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 03.06.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0587 RON.

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

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 03.06.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 21,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13, NC 91736} = 27.620,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 21,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13, NC 91736} = 5.460,00 \text{ euro (260,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 03.06.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

În conformitate cu Contractul de prestari servicii, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Municipiului Bacau, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea, s-a realizat în scopul stabilirii valorii proprietatii imobiliare, în vederea vanzarii catre constructorii de buna credinta care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenurilor aferente constructiilor. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in Bacău, str. I.L. Caragiale, nr. 13, in suprafata de 21,00 mp, avand nr. cadastral 91736 si CF 91736, conform extras de carte funciara nr. cerere 27851/11.04.2025. Terenul se afla in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL Nr. 157/27.04.2028 si HCL 129/27.03.2025.

La data evaluarii proprietatea imobiliara in suprafata de 21,00 mp este concesiionata de Municipiului Bacau catre D-nii Asaftei Daniel si Asaftei Corina, conform conform Contractului de concesiionare nr. 68754 /10.03.2020.

Descrierea detaliata a bunurilor imobile este redată in capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.4. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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



1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vânzarea proprietății imobiliare menționate anterior, de către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ 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.” Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Valoarea a fost estimată în moneda "Lei".

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 03.06.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0587 RON, valabil pentru data de 03.06.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Documentarea privind efectuarea evaluării

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

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

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- Documente puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv:
 - HCL 157/27.04.2018;
 - HCL nr. 129/27.03.2025;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27851/11.04.2025;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91736;
 - Plad de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 68616;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91735;
 - Contract de concesiune nr. 68754/10.03.2020;
 - Proces verbal de predare-primire nr. 2140/10.03.2020.

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

- Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizică a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluării.
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători de pe piața imobiliară a municipiului Bacău.
- Informații privind cererea și oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară (www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro), acestea fiind sintetizate în analiza pieței imobiliare.

Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.



- Alte documentații formate din prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de depozitare, cataloage de costuri.

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifica altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 03.06.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;



1.9.2. Conditii limitative

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

1.9.3. Ipoteze speciale

- Identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta în baza planului de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91736 pus la dispozitie de catre Beneficiar.
- 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. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, în baza PUG mun. Bacau. În situatia în care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire în 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 înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv stabilirea valorii proprietatii imobiliare în 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 în 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, în afara celor prevazute în mod expres în 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.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ținându-se cont de scopul 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:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

Conform cu 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.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 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.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 148595/28.05.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13, jud. Bacau.

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

- HCL 157/27.04.2018;
- HCL nr. 129/27.03.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27851/11.04.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91736;



- Plad de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 68616;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91735;
- Contract de concesiune nr. 68754/10.03.2020;
- Proces verbal de predare-primire nr. 2140/10.03.2020.

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 mentinerea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe str. I.L. Caragiale, nr. 13. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrala a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor B-dul Unirii - I.L. Caragiale – Alexandru cel Bun – 9 Mai.

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 lucrării. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 157/27.04.2018, HCL 129/27.03.2025 si extrasul CF nr. cerere 27851/11.04.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 27851/11.04.2025, 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 157/27.04.2018;
- HCL nr. 129/27.03.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 27851/11.04.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91736;
- Plad de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 68616;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91735;
- Contract de concesiune nr. 68754/10.03.2020;
- Proces verbal de predare-primire nr. 2140/10.03.2020.

La data evaluarii terenul este concesiunat catre D-nii Asaftei Daniel si Asaftei Corina.

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

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrala a orasului, in apropierea intersectiei strazilor I.L. Caragiale cu Ana Ipatescu. 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, pizzerii, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua banzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este foarte intens, str. I.L. Caragiale fiind una din principalele artere a orasului.

In zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 91736, CF 91736, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 21,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. I.L. Caragiale, nr. 13, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. I.L. Caragiale, str. B-dul Unirii, str. Alexandru cel Bun;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

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

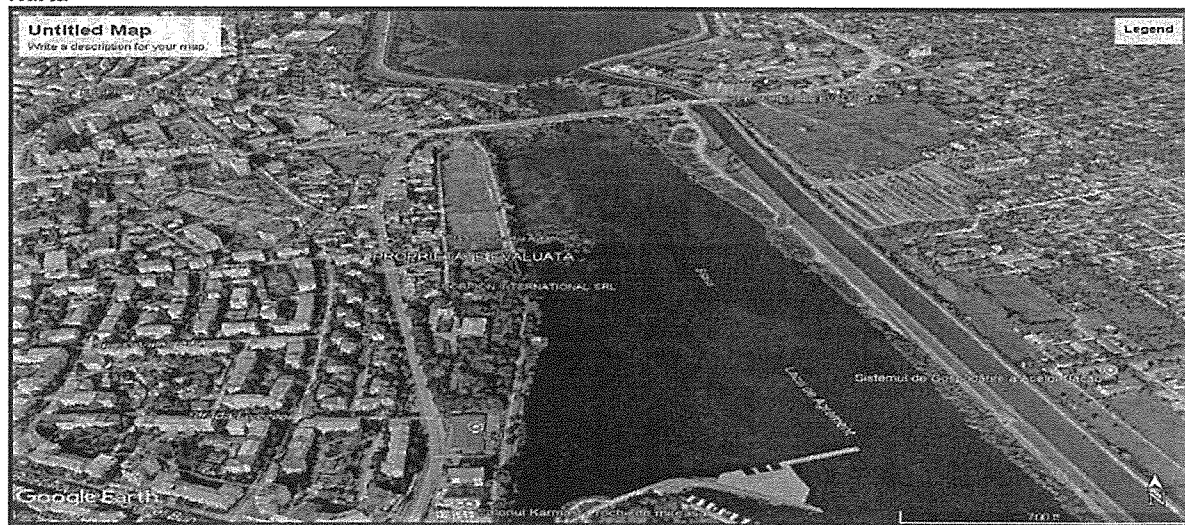
In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

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

Concluzie:

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

Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 21,00 mp, avand nr. cadastral 91736, 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. I.L. Caragiale, nr. 13, fiind ocupat in intregime de o constructie – rampa de acces si platforma din beton, crearea acces din exterior pentru persoane cu handicap locomotor, aflata in proprietatea D-nilor Asatfei Daniel si Asatfei Corina, conform extras de carte funciara nr. cerere 27851/11.04.2025 si a Contractului de concesiune nr. 68754/10.03.2020. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in vecinatate intersectiei strazilor I.L. Caragiale cu Ana Ipatescu, in apropierea Centrului de cultura "George Apostu" Bacau, avand acces direct din str. I.L. Caragiale. Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte cu nr. cadastral 60557;
- la sud: imobil cu nr. cadastral 67843;
- la est: str. I.L. Caragiale;
- la vest: bloc locuinte cu nr. cadastral 60557.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 21,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma neregulata – in forma de "L". Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie cu rampa acces si platforma din beton pentru crearea acces din exterior pentru persoane cu handicap locomotor. Accesul la proprietate se realizeaza din str. I.L. Caragiale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bucureștii și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera,

Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

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

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

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

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

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit.

De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața și forma terenului, planșitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.



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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, au fost identificate urmatoarele oferte :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1.	Mun.Bacau, Bdul Unirii (zona pod raul Bistrita), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 800 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800,00	200.000,00	250,00
2.	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	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
3.	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
4.	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 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. Alecu Russo, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces facil, suprafata regulata, teren in panta, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	40.500,00	150,00
6.	Mun.Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61
7.	Mun.Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
8.	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	99.000,00	366,67
9.	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 700,00 mp, acces dublu la strazi secundare, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700,00	210.000,00	300,00
10.	Mun.Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 423,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	423,00	92.000,00	217,49
11.	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	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

12	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 249,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	249,00	62.250,00	250,00
----	---	----------	--	--------	-----------	--------

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona mediana, se constata ca preturile (euro/mp), se situeaza in intervalul 150,00 – 340,00 euro/mp, rezultand o medie de 258,00 euro/mp. Desigur, valoarea terenului creste direct proportional cu localizarea amplasamentului cat si facilitatile oferite.
- In zona centrala, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp, pana la 366,00 euro/mp, valoarea medie a terenurilor fiind de 273,00 euro/mp.

Concluzii:

- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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

Ținând 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:

- 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 continuu 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 ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, 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 conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societății, respectiv:

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietății imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparației

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

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

În estimarea valorii proprietății imobiliare aflată în patrimoniul Municipiului Bacău au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Slanicului, nr. 1, în spatele fostului Bancorex, în suprafața de 270,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, este la vânzare la data evaluării cu 366,67 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. B-dul Unirii, zona sens giratoriu, în suprafața de 800,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, teren ușor în pantă, este la vânzare la data evaluării cu 250,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacău, str. Vadu Bistritei, în suprafața de 249,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zonă, este la vânzare la data evaluării cu 250,00 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.

Desfășurarea calculului și ajustărilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.



Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 03.06.2025, este de:

V_{teren} – 21,00 mp - Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13, NC 91736 = 27.620,00 lei, respectiv

V_{teren} – 21,00 mp - Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13, NC 91736 = 5.460,00 euro (260,00 euro/mp)

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 03.06.2025, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR

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





CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13 , jud. Bacau	21.00	27,620.00	5,460.00	260.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. I.L. CARAGIALE, NR. 13 , JUD. BACAU, N.C. 91736, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13 , jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Stanicului, nr.1 (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, B-dul Unirii (zona giratoriu pod Bistrita), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau
Numar cadastral	91736			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		99.000.00	200.000.00	62.250.00
Pret ofertat (euro/mp)		366.67	250.00	250.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-36.67	-25.00	-25.00
Pret ajustat (euro)		330.00	225.00	225.00
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 plata	de plata	de plata	de plata
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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		330.00	225.00	225.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. I.L. Caragiale, nr. 13 , jud. Bacau	mai bun	similar	mai slab
Ajustare (%)		-15.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		-49.50	0.00	22.50
Suprafata teren (mp)	21.00	270.00	800.00	249.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-16.50	-22.50	-11.25
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)		16.50	11.25	11.25
Forma terenului	neregulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		-10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.00	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces facil	mai slab	mai slab	mai slab
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		16.50	11.25	11.25
Alte informatii	teren plat	teren plat	teren in panta	teren plat
Ajustare (%)		0.00%	15.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	33.75	0.00
TOTAL AJUSTARI		-66.00	33.75	33.75
Ajustare totala neta		-66.00	33.75	33.75
Ajustare totala bruta		132.00	78.75	56.25
Numar ajustari		5	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.360	0.315	0.225
PRET AJUSTAT		264.00	258.75	258.75
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			260.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 91736, S = 21 MP			27,620.00 lei	5,460.00 €



25



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

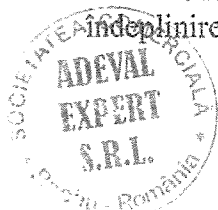
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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





		verzi				HCL 67/2012
5874	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 6237mp, str. Logofăt Tăutu nr. 4 - Costache Negri nr.10, carte funciară nr. 68618, nr. cadastral 68618	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5875	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 639mp, str. Mioriței nr. 29, carte funciară nr. 68622, nr. cadastral 68622	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5876	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 1046mp, str. Bucovinei nr. 7, carte funciară nr. 68619, nr. cadastral 68619	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5877	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 1385mp, str. Ion Luca Caragiale nr. 13, carte funciară nr. 68616, nr. cadastral 68616	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5878	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 4581mp, str. Mioriței nr. 42, carte funciară nr. 68634, nr. cadastral 68634	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5879	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 685mp, str. Logofăt Tăutu nr. 9, colț cu Neagoe Vodă nr.14, carte funciară nr. 68647, nr. cadastral 68647	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5880	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 2463mp, str. Mioriței nr. 43, carte funciară nr. 68608, nr. cadastral 68608	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5881	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 1791mp, str. Mioriței nr. 5-7, carte funciară nr. 68609, nr. cadastral 68609	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5882	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 5854mp, str. Milcov nr. 128-130/Alecu Russo nr. 27, carte funciară nr. 68620, nr. cadastral 68620	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5883	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 780mp, str. Nicu Enea nr. 50, carte funciară nr. 68637, nr. cadastral 68637	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5884	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 358mp, str. Ion Luca nr. 9, carte funciară nr. 68638, nr. cadastral 68638	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 67/2012
5885	0	Teren cu destinația – spații verzi	S = 798mp, str. Ion Luca Caragiale nr. 9, carte funciară nr. 68212, nr. 68212	2012	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 129 DIN 27.03.2025

privind aprobarea dezlipirii imobilului teren în suprafață de 1257 mp, identificat cu nr. cadastral 68616, înscris în C.F. nr. 68616 a Municipiului Bacău, situat în strada Ion Luca Caragiale nr. 13, în 2 loturi, respectiv: lot 1 în suprafață de 1236 mp și lot 2 în suprafață de 21 mp

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:

- Cererea domnilor Asaftei Corina și Asaftei Daniel, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 205421/11.11.2024, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 20,52 mp;
- Referatul nr. 122700/10.03.2025 al Direcției Patrimoniu – Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care solicită dezlipirea imobilului teren în suprafață de 1257 mp, identificat cu nr. cadastral 68616, înscris în C.F. nr. 68616 a Municipiului Bacău, situat în strada Ion Luca Caragiale nr. 13, în 2 loturi, respectiv: lot 1 în suprafață de 1236 mp și lot 2 în suprafață de 21 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 125396 din 17.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 125403/1/17.03.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 125403/2/17.03.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 79/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 135/26.03.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 877, ale art. 879 alin. (2), alin. (3) și alin. (5) și ale art. 880 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 25 alin. (2), ale art. 26 alin (1), alin. (2) și alin. (8), ale art. 27 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr.7/1996 a Cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art. 127, ale art. 128, ale art. 129, ale art. 130 alin. (1) din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, modificat și completat;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și ale art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în str. Ion Luca Caragiale nr. 13, în suprafață de 1257 m², înscris în CF nr. 68616, proprietate privată a Municipiului Bacău, delimitat conform planului de amplasament și delimitare al imobilului întocmit de SC GEO POINT EXPERT SRL Ing. Lucian Dragomirescu, persoana fizică autorizată ANCPI, aparținând domeniului privat al Municipiului Bacău, în două loturi, astfel:

1. lotul I- suprafața de 1236 mp, delimitat conform planului de situație, **Anexa nr.1** - parte integrantă la prezenta hotarare, întocmit de SC GEO POINT EXPERT SRL Ing. Lucian Dragomirescu, persoana fizică autorizată ANCPI, reprezentând teren proprietate privată a Municipiului Bacău, identificat prin nr. cadastral 68616, CF 68616;



2. **lotul II- suprafața de 21 mp**, delimitat conform planului de situație, **Anexa nr.2**, parte integrantă la prezenta hotărâre, întocmit de SC GEO POINT EXPERT SRL Ing. Lucian Dragomirescu, persoana fizică autorizată ANCPI, reprezentând suprafața de teren aferent construcției C1 - rampă de acces și platformă betonată pentru acces din exterior pentru persoana cu handicap locomotor. Terenul face obiectul Contractului de concesiune nr. 68754 din 10.03.2020 încheiat între Municipiul Bacău și domnii Asaftei Daniel și Asaftei Corina.

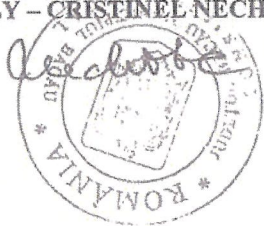
Art.2. Se mandatează Primarul Municipiului Bacău să reprezinte Municipiul Bacău și să semneze în fața notarului public actele de dezlipire ce vor fi încheiate în acest sens.

Art.3. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu- Serviciul Evidență Patrimoniu.

Art.4. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău și Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu.

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
VALY – CRISTINEL NECHITA**



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

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

N.O.P./A.B./M.G.C./EX.1/DS.I-A-1





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91736 Bacău

Nr. cerere	27851
Ziua	11
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188421474



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str I.L. CARAGIALE, Nr. 13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91736	21	Construcția C1 înscrisă în CF 91736-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27851 / 11/04/2025		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 129, din 27/03/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău; Act Administrativ nr. adresa nr. 117027, din 24/02/2025 emis de Municipiul Bacău - Direcția Patrimoniu;		
B1	Se înființează cartea funciară 91736 a imobilului cu numărul cadastral 91736 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 68616 înscris în cartea funciară 68616;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 264, din 05/08/2011 emis de CONSILIUL LOCAL BACĂU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU DOMENIU PRIVAT , CIF:4278337		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68616/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 1427 din 16/01/2012;		
Act Administrativ nr. Adeverința nr.189782, din 24/09/2024 emis de Primăria Bacău;		
B3	se actualizează informațiile cadastrale conform documentației cadastrale avizate, respectiv modificarea suprafeței măsurate a imobilului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68616/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 88462 din 25/09/2024;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
27851 / 11/04/2025		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 68754, din 10/03/2020 emis de MUNICIPIUL BACĂU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra suprafeței de 20,52 mp teren, pe o perioadă de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data de 10.03.2020, dobândit prin Convenție, cota actuală 21/1385	A1
1) ASAFTEI DANIEL		
2) ASAFTEI CORINA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68616/Bacău, înscrisă prin încheierea nr. 22543 din 26/03/2020;		



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Se poate pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

30

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91736	21	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21	-	-	-	TROTUAR 188.00 MP + SPATIU VERDE 1197.00 MP

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	91736-C1	construcții anexa	20,5	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 20.5 mp; S. construita desfasurata: 20.5 mp; RAMPA DE ACCES SI PLATFORMA BETONATA PENTRU CREARE ACCES DIN EXTERIOR PENTRU PERSOANA CU HANDICAP LOCOMOTOR, S.c. = 20.5 mp, S.c.d = 20.5 mp, Parter, an construcție 2023.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.599



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	2.976
3	4	0.75
4	5	0.299
5	6	2.043
6	7	1.424
7	8	0.111
8	9	5.769
9	10	1.2
10	11	9.322
11	1	1.2

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

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

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

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

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

Data soluționării,

15-04-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GABRIELA URȘOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

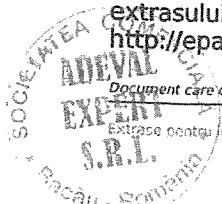
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
91736	21	str. Ion Luca Caragiale nr. 13, mun. Bacau, jud. Bacau
Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BACAU	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	21	teren neimprejmuit
Total		21	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	20,5	Rampa de acces al platforma din beton pentru creste acces din exterior pentru persoane cu handicap locomotor, P. in suprafata constr. dest. de 20,5 m.p.
Total		20,5	

Suprafata totala masurata a imobilului = 21 mp
Suprafata din act = 21 mp

Executant: S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.
Aut. RO-B-J nr.2994
Executant: Lucian DRAGOMIRESCU
Aut. RO-B-F nr.2454

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea inotomiri documentatiei cadastrale
si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

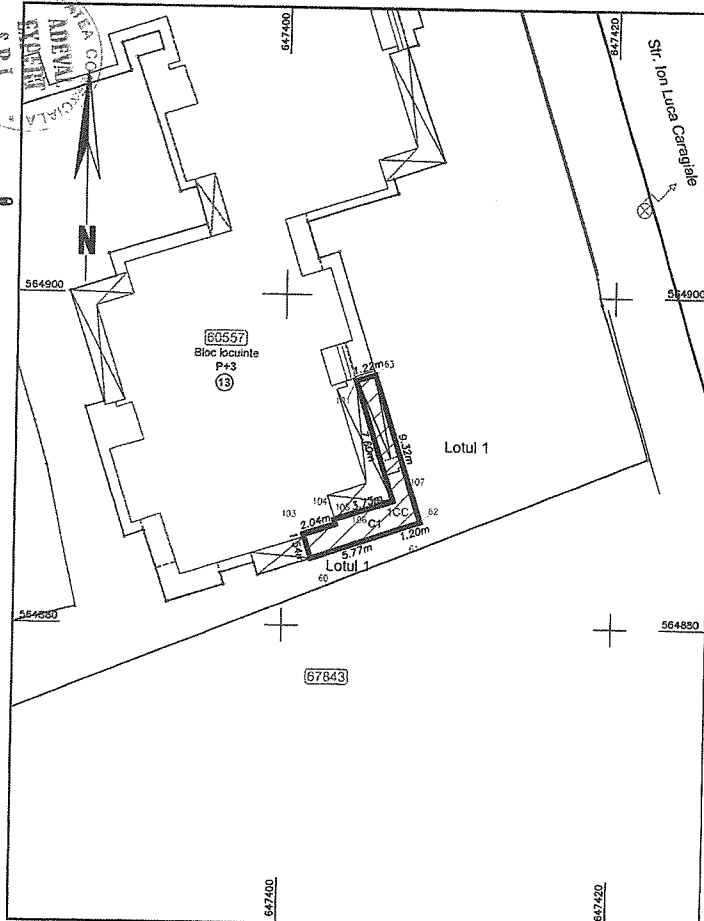
Semnatura Lucian ANCP1: A, B, 2454
Dragomirescu 2025.03.07
10:46:34 +02'00'

Data: 26.02.2025

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

Semnatura

Liviu Pascu
Diploma de autorizare profesionala nr. 10/2019
pentru activitatea de inginer geodetic
si cadastru, eliberata de Ministerul
Interiorului si al Dezastrelor, la data
26.02.2019



564950	Carte funciara nr.
--------	--------------------



	Situatia actuala (inainte de dezlipire)
--	--

68616	1257	CC	str. Ion Luca Caragiale nr. 13, mun. Bacau - domeniul privat Municipiului Bacau
-------	------	----	---

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

Semnatura **Lucian** ANCP: A, B, 245

Data: 28.02.2025

Semnatura

Date 3/25/01, 16:10:23 EDT



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

Certified Management
System



FN ISO 9001
Certificate No. 600 - 05

NR. 62454 DIN 10.03.2020

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-NII ASAFTEI DANIEL si ASAFTEI CORINA, cu domiciliul in Judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. I. L. Caragiale, nr. 13, sc. A, ap. 2, identificat cu C.I. seria Z.C., nr. 422780, C.N.P. 1780605040082, respectiv seria Z.C., nr. 422782, C.N.P. 2820303046190, in calitate de **CONCESIONARI**, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 13(1) si art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicata, actualizata si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 30 din 28.02.2020, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, in suprafata de **20,52 m.p.**, situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. I. L. CARAGIALE, NR. 13, SC. A, AP. 2 (CONFORM PLANULUI TOPOGRAFIC - ANEXA LA PROCESUL-VERBALDE PREDARE-PRIMIRE)**, ce face parte integranta din suprafata totala de 1.385,00 m.p. teren inscris in cartea funciara nr. 68616/UAT Bacau, avand numar cadastral 68616.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru **REALIZAREA UNEI EXTINDERI LA APARTAMENTUL PROPRIETATE (INCHIDERE CU TAMPLARIE SI GEAM TERMOPAN) CU RAMPA DE ACCES SI PLATFORMA BETONATA PENTRU CREARE ACCES DIN EXTERIOR PENTRU PERSOANA CU HANDICAP LOCOMOTOR**, pe terenul aflat in imediata vecinatate a proprietatii concesionarului.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 - Durata concesiunii este de **25 (douazecisicinci) ani**, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **10.03.2020**.

Art. 4 - Contractul de concesiune inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, respectiv **10.02.2045**, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioada determinata, functie de legislatia in domeniu, cu acordul partilor.



e-mail: contactprimarie@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

in masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.5 - Redeventa concesiunii este de 720,61 (saptesute douazeci +61) lei/an, reprezentand taxa anuală de concesiune.

Art.6 - Redeventa 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 - Plata anuală a redeventei se poate face in 4 (patru) rate trimestrale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art.8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestrale se vor percepe 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.

Art.9 - Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

Art.10 - Prezenti contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu. de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 10.06.2020), garantia de concesiune in valoare de 720,61 lei RON (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art.12 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2020 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

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

- virament, din contul concesiionarului nr. _____, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

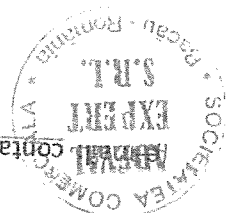
VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.14 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art.15 - Dupa perfectarea contractului de concesiune, concesiionarul este obligat sa faca demersurile necesare in vederea obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Art.16 - Concesiionarul este obligat sa realizeze lucrari de curatare, amenajare sau degajare, dupa caz, a amplasamentului si/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata executiei, odata cu incheierea lucrarilor de baza. Nerespectarea acestei clauze se sancctioneaza conform legislatiei in vigoare.

Art.17 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesiionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate prin grija Serviciului Disciplina in Constructii, Inspecie Comerciala si Protectia Mediului din cadrul Politiei Locale a Municipiului Bacau pentru modul de respectare a



prevederilor Autorizatiei de Construire si prin grija Compartimentului Evidenta Incasari Debite, pentru modul in care concesionarul isi respecta obligatiile legate de achitarea redeventei.

Art. 18 - Concesionarul are obligatia sa notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu alta persoana juridica. Modificarea CAP. I - PARTILE CONTRACTANTE - se va consemna prin Act Aditional semnat de parti si va constitui anexa prezentului Contract de Concesionare. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 19 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau).

Art. 20 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 21 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie in valoare de minimum 1.060 lei RON/m.p.

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

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

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

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

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

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 26 - Prezentul contract de concesionare inceteaza in urmatoarele situatii:

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

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

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



d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarii de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

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

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

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

Art. 28 - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea ART. 27.

Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- BUNURI DE RETUR - terenul concesionat in suprafata de 20,52 m.p. - se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

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

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 29 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 30 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 31 - La terminarea completa a lucrarilor de construire, concesionarul este obligat sa declare, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, constructia realizata dar nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut in autorizatia de construire.

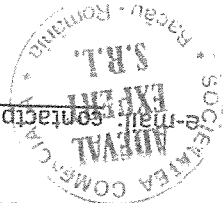
IX. LITIGII

Art. 32 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, in masura in care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 33 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 34 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.



mail: contactprimarie@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 35 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

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

Art. 36 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 37 - 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. 38 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesionare in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesionare.

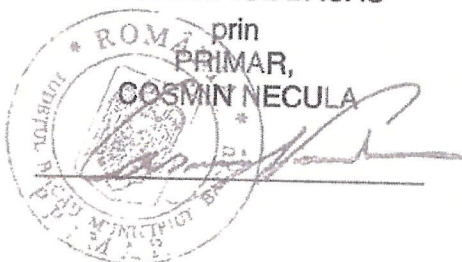
Art. 39 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesionare.

Art. 40 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **Str. I. L. Caragiale, nr. 13**, cu suprafata de **20,52 m.p.**, s-a incheiat astazi **10.03.2020**, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

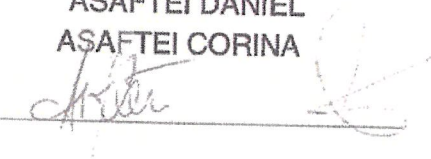
MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR,
COSMIN NECULA

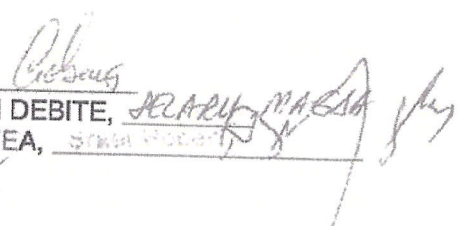


CONCESIONARI,

ASAFTEI DANIEL
ASAFTEI CORINA



DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX. EC. TIBERIU CIOBANU
COMPARTIMENT EVIDENTA INCASARI DEBITE,
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT LEGALITATEA,
INTOCMIT, IONICA MIRELA



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 8440 DIN 10.03. 2020

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 10.03. 2020, 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. Gheorghe Bogdan - Consilier, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Activitate Comerciala si Protectia Mediului,

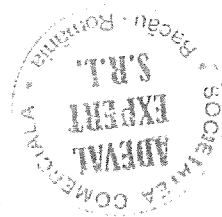
am procedat la predarea terenului in suprafata de 2052 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. I.L. CARAGIALE, nr. 13, conform planului de situate parte integranta din prezenti proces-verbal de predare-primire, catre S.C./D.L./D-NA ASAFTEI ADRIAN SI ASAFTEI CORNELIU in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. _____ din 10.03.2020.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbansistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
Prim
MUNICIPIUL BACAU
PRIMAR,



COMISIA : 1. _____
2. _____
3. _____



AM PRELUAT,

COMPARABILE FOLOSITE

Video Conferinta Noua RED... Teren ultracentral al Bacau... 270 m², teren de vanzare - Bac... storia.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-IDATbc7_gi=1*1m8lqog*_gcLsw*RONMLESNDU4Mj3MjMuRUfYUURb2JDaE1dHhWxolcZqQU1WenFTRE4MHSTVExORUFBWUFTOUF...

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

PROHOUSE

[Înapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

99 000 €

367 €/m²

[Strada Neagoe Voda, G. Bacovia, Bacau, Bacau](#)

Publicitate [Asigurați-vă pentru locuința](#)

Drutu Dan
PROHOUSE
[Afișează numărul](#)

Nume*

Email*

Video Conferinta Noua RED... Teren ultracentral al Bacau... 270 m², teren de vanzare - Bac... storia.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-bancorex-cybernet-IDATbc7_gi=1*1m8lqog*_gcLsw*RONMLESNDU4Mj3MjMuRUfYUURb2JDaE1dHhWxolcZqQU1WenFTRE4MHSTVExORUFBWUFTOUF...

Teren ultracentral, zona Bancorex-Cybernet

99 000 €

367 €/m²

[Strada Neagoe Voda, G. Bacovia, Bacau, Bacau](#)

Publicitate [Asigurați-vă pentru locuința](#)

Drutu Dan
PROHOUSE
[Afișează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrativul acestor date este S.C. OUX Online Services S.R.L. (storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? D

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	270 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiune:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROHOUSE propune spre vânzare, în exclusivitate, un teren intravilan, curți-
măturat, situat ultracentral în spatele Bancorex (strada Slănicului nr 1).

Procedura de vânzare este simplă (cu spate din spate al sud) de 36 m



Teren de vânzare - Bz

270 m² Teren de vânzare - Bz

stons.ro/oferta/teren-ultracentral-in-na-bancorex-crbetmet-10A7hcZ_glaT1m0lqog_gcl_sqR0NMjE3NDUAMjM2MyMuRUUyVWUwYzI2Dae11duHfWAdLgZeQQU1WbnAFREJAmHBTVeAGRUFSAUFCrF...

Alegeți parcare, echipare

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administraţiunii acestor date este © C. CHIA Quinn Services S.R.L. (Sursa: [matroid](#))

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?

Descriere

PROHOUSE propune spre vanzare, in exclusivitate, un teren intravilan, curti-construcii, situat ultracentral in spate la Bancorex (strada Si Nicolai nr 1).

Terenul are deschidere la strada asfaltata (cu acces pietonal si auto) de 16 ml. Suprafata totala de 270 mp si are forma unui patrat cu toate laturile de aproximativ 16 ml

Terenul are toate utilitatile in proximitate.

Pentru alte detalii si vizionare nu ezitati sa ne contactati.

Publicitate

apondofus

Vând teren intravilan pe Bulevardul Unirii

200 000 €

250 €/m²

Serbanesti, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

Afișează numărul

Număr*

Spalatorie Auto SELF...
Afisate recent

Podul Unirii

Schimb

Distribue Salvează

Toate imaginile (10)

storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-pe-bulevardul-unirii-IDeBB

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Romanian English

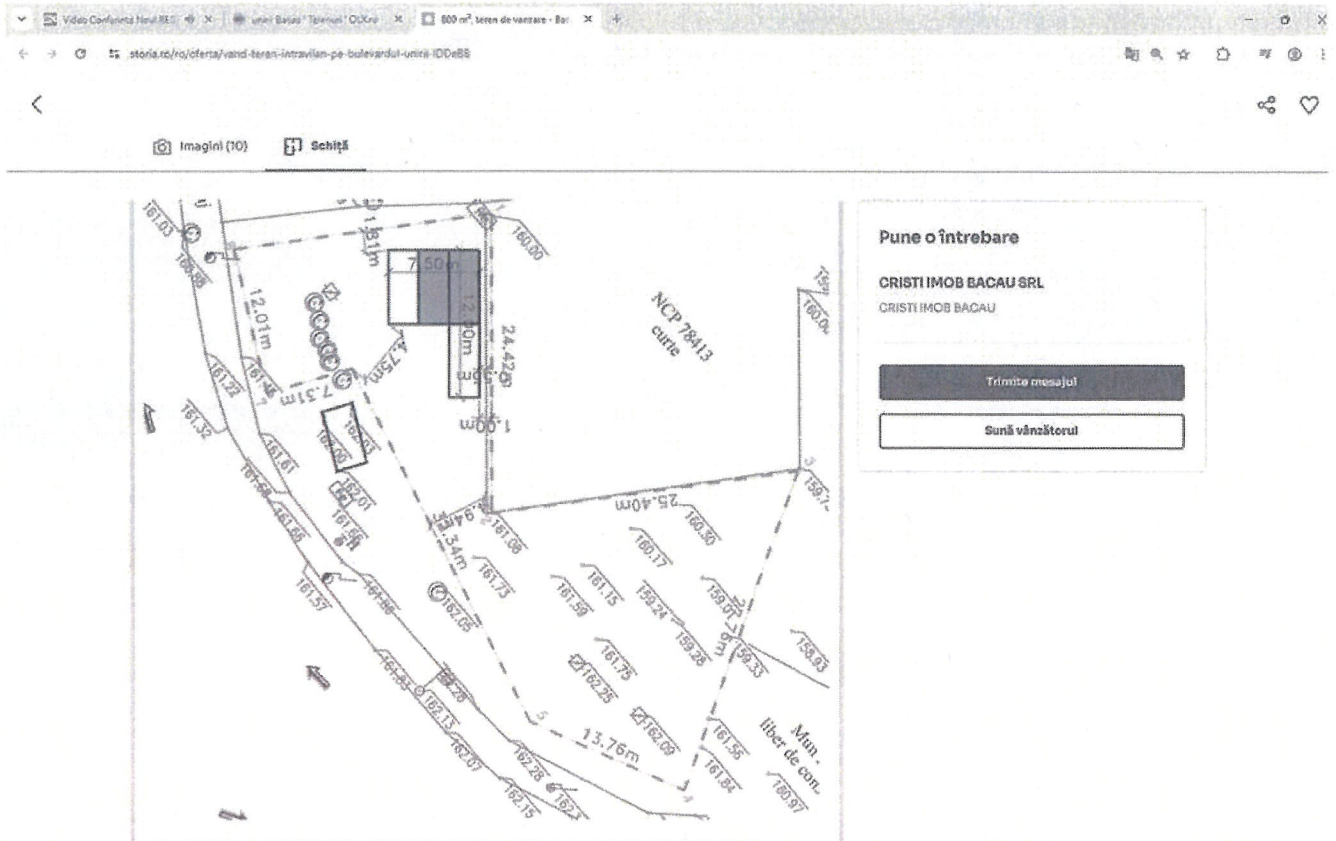
Google Translate

Video Conferințe Nou! REZERVĂTERE TERENURI ÎN ZONĂ DE VÂNCARE - BACAU

17/11/2024 11:17 AM

49

COMPARABILE FOLOSITE



Pune o întrebare

CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU

Trimite mesajul

Sună vânzătorul

Suprafață utilă:	800 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără mijloc de transport
Dimensiuni:	70 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare ☒ instalație de purificare a apei
Tip vânzător:	agenție

vanzare și aș vrea sa rac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Stonia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Nu afișa anunțuri

De ce se afișează acești anunți? R

Descriere

Agencia Imobiliara Cristi Imob Bacau va propune spre vanzare un teren intravilan situat in municipiul Bacau, pe Bulevardul Unirii, in apropierea podului. Lotul are o suprafata totala de 800 mp, cu o deschidere de 70 m si acces direct din strada principala. Conform certificatului de urbanism, terenul este pretabil pentru diverse activitati, fiind amplasat intr-o zona cu trafic intens.

Pentru a obtine mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, va recomand sa contactati direct agentia Cristi Imob Bacau.

Ma putin ^

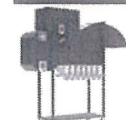


Publicitate



Manitou MLT 634 - 120 LSU
18.500 EUR

Spre vânzare



Selector aerodinamic ISM-5 model NW nou
3.300 EUR

Spre vânzare

COMPARABILE FOLOSITE

OCAZIE UNICĂ: Teren de vânzare - Vadul Bistriței, Bacău.

Caracteristici teren:

- Suprafață: 246 mp
- Utilități și infrastructură existente:

Beneficii:

- Zonă în dezvoltare, cu acces facil la oraș.
- Infrastructură completă - drumuri, apă, canalizare, electricitate.
- Ideal pentru construcție rezidențială sau mică afaceri.

Pentru a programa o vizionare contactează-ne la nr. de telefon:

- Corina:

Contactați:

- Gabriela:

Contactați: Sau ne găsiți la sediul agentiei noastre de pe str. Banca Națională, nr. 27, lângă Irish Pub.

Mai puțin ↩



45

FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA



SOCIETATE
A
E
Bacău - România