



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 399 DIN 26.09.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Calea Mărășești nr. 18, în suprafață de 11,25 mp., înscris în CF nr. 79123 cu nr. cadastral 79123

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 26.09.2025 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 11,25 mp, situat în Calea Mărășești nr.18, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 133504 din data de 07.04.2025, a domnului Gheorghe Lucian, reprezentant legal al SC ANEDA COM SRL;
- Autorizația de construire nr.1299 din 09.11.1999 eliberată pentru SC SANTOS SRL pentru extinderea spațiu comercial, situat în Calea Mărășești nr. 18, scara A, ap. 1;
- Contractul de vânzare –cumpărare autentificat sub nr. 4879 din data de 09.11.2000 încheiat între SC Santos SRL și SC Aneda Com SRL având ca obiect vânzarea extinderii spațiului comercial în suprafață de 11,25 mp din str. Calea Mărășești nr. 18, scara A, ap. 1;
- Contractul de concesiune nr. 478/08.01.2001 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC ANEDA COM SRL, cu sediul în Bacău, str. Miron Costin, bl. 3, sc. D, ap. 6, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. Mărășești nr. 18, în suprafață de 11,25 mp cu destinația terenului utilizarea spațiului comercial pentru desfășurarea de activități de comerț, realizat de către fostul concesionar, în baza autorizației de construire nr.1299/09.11.1999 și vândut noului concesionar conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4879/09.11.2000;
- Actul adițional nr. 141232 din 03.04.2024 la contractul de concesiune nr. 478/08.01.2001, privind prelungirea concesiunii pentru o perioadă de 12 ani și 6 luni, respectiv până la data de 29.12.2036.
- Autorizația de construire nr.306 din 13.11.2024 eliberată pentru SC ANEDA COM SRL pentru modernizarea spațiului comercial, situat în Calea Mărășești nr.18;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 26401/2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 79123, în suprafață de 11,25 mp, situat în Calea Mărășești nr. 18, proprietar Municipiul Bacău, domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 79123;
- Procesul Verbal nr. 171313 din 07.08.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr.117 din 03.09.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr.180247 din data de 04.09.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 11,25 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Mărășești nr.18;
- Referatul nr.182046/10.09.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului

extindere spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Calea Mărășești nr. 18, în suprafață de 11,25 mp, înscris în CF nr. 79123 cu nr. cadastral 79123;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.182922 din 11.09.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr.182927/1 din 11.09.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.182927/2 din 11.09.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.214/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.257/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 419/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;

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

-Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, poziția 1157 unde este înregistrat terenul concesionat în suprafață de 11,25 mp situat în str. Calea Mărășești nr. 18;

-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) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a municipiului Bacău, în suprafață de 11,25 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Mărășești nr. 18, având CF nr. 79123 și nr. cadastral 79123, teren ocupat de o construcție extindere spațiu comercial, aflată în proprietatea SC ANEDA COM SRL.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 117 din 03.09.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 180247 din 04.09.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11,25 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Mărășești nr. 18, având CF nr.79123, nr. cadastral 79123, 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 **3.790,00 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-cumpărare 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.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



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



Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 399 DIN 26.09.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 117 din 03.09.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 180247 din data de 04.09.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 11,25 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Mărășești nr. 18 , având CF nr. 79123, nr. cadastral 79123, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU-CODRIN IGNAT



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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

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

ADV Nr. 117/ 03.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

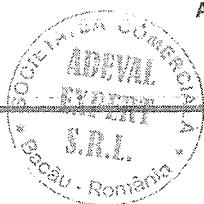
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MARASESTI, NR. 18, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 79123**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

AUGUST 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Marasești, nr. 18, jud. Bacău, în suprafața de 11,25 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 26401/07.04.2025, având nr. cadastral 79123. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău, fiind concesionat către societatea ANEDA COM S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 478/08.01.2001 și a Actului adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 141232/03.04.2024.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 79123, a extrasului CF 79123 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP.

Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, către societatea ANEDA COM S.R.L.

Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 27.08.2025 + 03.09.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 27.08.2025. 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 27.08.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0628 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MARASESTI, NR. 18, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

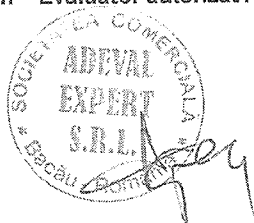
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 27.08.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 11,25 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Marasesti, nr. 18, NC 79123} = 19.190,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 11,25 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Marasesti, nr. 18, NC 79123} = 3.790,00 \text{ euro (337,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 27.08.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MARASESTI, NR. 18, jud. Bacau

CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Marasesti, nr. 18, în suprafața de 11,25 mp, având nr. cadastral 79123 și CF 79123, conform extras de carte funciara nr. cerere 26401/07.04.2025. Terenul se află în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 11,25 mp este concesionată de Municipiului Bacău către societatea ANEDA COM S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 478/08.01.2001 și a Actului adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 141232/03.04.2024.

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

1.3. Client și utilizatori desemnați

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

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, respectiv către societatea ANEDA COM S.R.L.

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vânzare cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 27.08.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la



cursul de 1 EUR = 5,0629 RON, valabil pentru data de 27.08.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

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

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

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

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 27.08.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 79123, a extrasului CF 79123 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 26401/07.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 79123;
- Contract de concesiune nr. 478/08.01.2001;
- Act adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 141232/03.04.2024.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

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



- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acestora altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 27.08.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

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

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv plan de amplasament si delimitare cu nr. cadastral 79123, al extrasului CF 79123 si pe baza numarului cadastral in geoportul ANCPI.



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

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

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

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

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

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

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

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

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;



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

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

În cadrul prezentei evaluări nu s-au observat diferențe între proprietatea evaluată și datele de piață utilizate cu privire la factorii ESG și nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor.

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

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

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

1.16. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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



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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 174726/19.08.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Marasesti, nr. 18, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 26401/07.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 79123;
- Contract de concesiune nr. 478/08.01.2001;
- Act adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 141232/03.04.2024.

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 greșite.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de niciun fel de sarcini.



2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în vecinătatea Parcului Cancicov la intersecția străzilor 9 Mai și Marasești. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrală a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacău, respectiv zona străzilor Marasești-9 Mai-Razboieni.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 26401/07.04.2025, imobilul aparține Municipiului Bacău, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 26401/07.04.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1".

Evaluatorul a luat în considerare ca ipoteza de lucru ca acesta există și este în vigoare.

Totodată evaluatorului i-au fost puse la dispoziție, în copie, următoarele documente:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 26401/07.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 79123;
- Contract de concesiune nr. 478/08.01.2001;
- Act adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 141232/03.04.2024.

La data evaluării terenul este concesiionat către societatea ANEDA COM S.R.L..

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, în vecinătatea Parcului Cancicov și la intersecția străzilor 9 Mai și Marasești. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, restaurante, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Calea Marasești fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

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

2.6. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 79123, CF 79123, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 11,25 mp, amplasat în zona A a orașului Bacău, pe str. Marasești, nr. 18, jud. Bacău.

Zona are caracter preponderent rezidențial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Marasești, str. 9 Mai, str. Razboieni;
- Calitatea rețelei de transport din zonă: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc.

În zonă se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, instituții bancare, instituții de cult, instituții administrative.

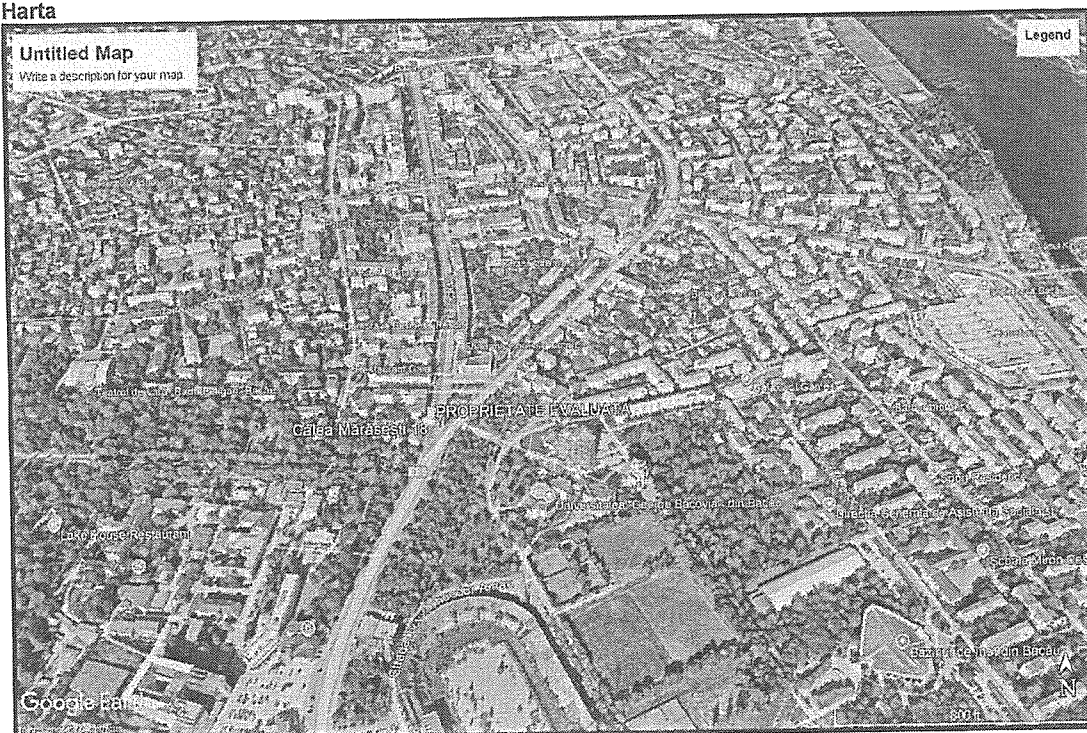
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare ale zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință: zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 11,25 mp, avand nr. cadastral 79123, 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. Marasesti, nr. 18, fiind ocupat in intregime de o constructie – spatiu comercial (terasa) aflat in proprietatea societatii ANEDA COM S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 26401/07.04.2025 si a Contractului de concesiune nr. 478/08.01.2001 si a Actului aditional nr. 1 inregistrat sub nr. 141232/03.04.2024. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in vecinatatea Parcului Cancicov si la intersectia strazilor 9 Mai si Marasesti, avand acces direct din str. Marasesti.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: parcul Cancicov;
- la est: str. Marasesti;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 11,25 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial"- terasa. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Marasesti.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

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

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa. În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

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

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

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

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

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

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

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

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, 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.



21

Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

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

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 ANCP. 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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MARASESTI, NR. 18, jud. Bacau

sunt: suprafața și forma terenului, planeitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

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

Astfel, la data evaluării, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, în zona centrală, au fost identificate următoarele oferte de terenuri intravilane:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
2	Mun.Bacau, str. 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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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	88.000,00	326,00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluda urmatoarele:

- In zona centrala, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp (in cazul acestei oferte subliniem faptul ca terenul nu este destinat unei constructii rezidentiale ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), pana la 326,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 284,00 euro/mp.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si localizarea.
- 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 piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca 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 pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare. Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a băncilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecți.

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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



- 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 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

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

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

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

Utilizare analizata	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

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 325,93 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aleea Parcului, in suprafata de 700,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Oituz, in suprafata de 806,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 310,17 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 2 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%+15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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



26

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MARASESTI, NR. 18, jud. Bacau

Canțitatea 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 judecări 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 27.08.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 11,25 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Marasesti, nr. 18, NC 79123} = 19.190,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 11,25 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Marasesti, nr. 18, NC 79123} = 3.790,00 \text{ euro (337,00 euro/mp)}$

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 27.08.2025, 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 2025 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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



28

CENTRALIZATOR GENERAL

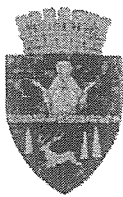


Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, Calea Marasesti, nr.18, jud. Bacau, nr. cadastral 79123	11.25	19,190.00	3,790.00	337.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, CALEA MARASESTI, NR.18, JUD. BACAU, N.C. 79123, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, Calea Marasesti, nr.18, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Bancorex, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau
Numar cadastral	79123			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		88,000.00	210,000.00	250,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		325.93	300.00	310.17
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-32.59	-30.00	-31.02
Pret ajustat (euro)		293.33	270.00	279.16
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		293.33	270.00	279.16
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, Calea Marasesti, nr.18, jud. Bacau	similar	inferior	inferior
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	27.00	27.92
Suprafata teren (mp)	11.25	270.00	700.00	808.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-14.67	-27.00	-27.92
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)		14.67	13.50	13.96
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	27.00	0.00
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		15.00%	10.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		44.00	27.00	41.87
Restricii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		44.00	67.50	55.83
Ajustare totala neta		44.00	67.50	55.83
Ajustare totala bruta		73.33	121.50	111.66
Numar ajustari		3	5	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.226	0.405	0.360
PRET AJUSTAT		337.33	337.50	334.99
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			337.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 79123, S = 11.25 MP			19,190.00 lei	
			3,790.00 €	





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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





			destinația:ext.farmacie			
1723	0	Teren concesionat	S=59,66mp, str. Ștefan cel Mare, nr.6 destinația:ext.cab.medical	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1724	0	Teren concesionat	S=11,25mp, str. Mărășești, nr.18 destinația:comerț	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1725	0	Teren concesionat	S=27mp, str. Florilor, nr.12 destinația:acces la propri	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1726	0	Teren concesionat	S=4mp, Piața Centrală destinația:comerț	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1727	0	Teren concesionat	S=11mp, str. E.C.Pintea, nr.2 destinația:cotă ind.locuință	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1728	0	Teren concesionat	S=10mp, str. I.L.Caragiale, nr.1 destinația:comerț	1994	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1729	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Republicii, Nr.46-48 destinația:prest.serv.+co	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1730	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bârnat destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1731	0	Teren concesionat	S=6,5mp, str. Mihai Viteazu, nr.4 destinația:ext.sediu firmă	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1732	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1733	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1734	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1735	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Milcov, nr.9-11 destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1736	0	Teren concesionat	S=38,57mp, str. Prieteniei destinația:garaj	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1737	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str. E.C.M.Hasan, nr.14 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1738	0	Teren concesionat	S=60mp, str. 9Mai, nr.33 destinația:cotă ind.locuință	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79123 Bacău

Nr. cerere	26401
Ziua	07
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100186248007



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8898
Nr. cadastral vechi: 3492

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Calea MARASESTI, Nr. 18

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79123	11	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 79123-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34302 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. HCL NR. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL BACAU; Act Administrativ nr. 156185, din 27/05/2024 emis de PRIMARIA BACAU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, CIF:4278337, DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. 147749, din 24/04/2024 emis de PRIMARIA BACAU;		
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice conform documentației avizate, cu privire la modificarea suprafeței măsurate de la 22 mp la 11 mp	A1

C. Partea III. SARCINI

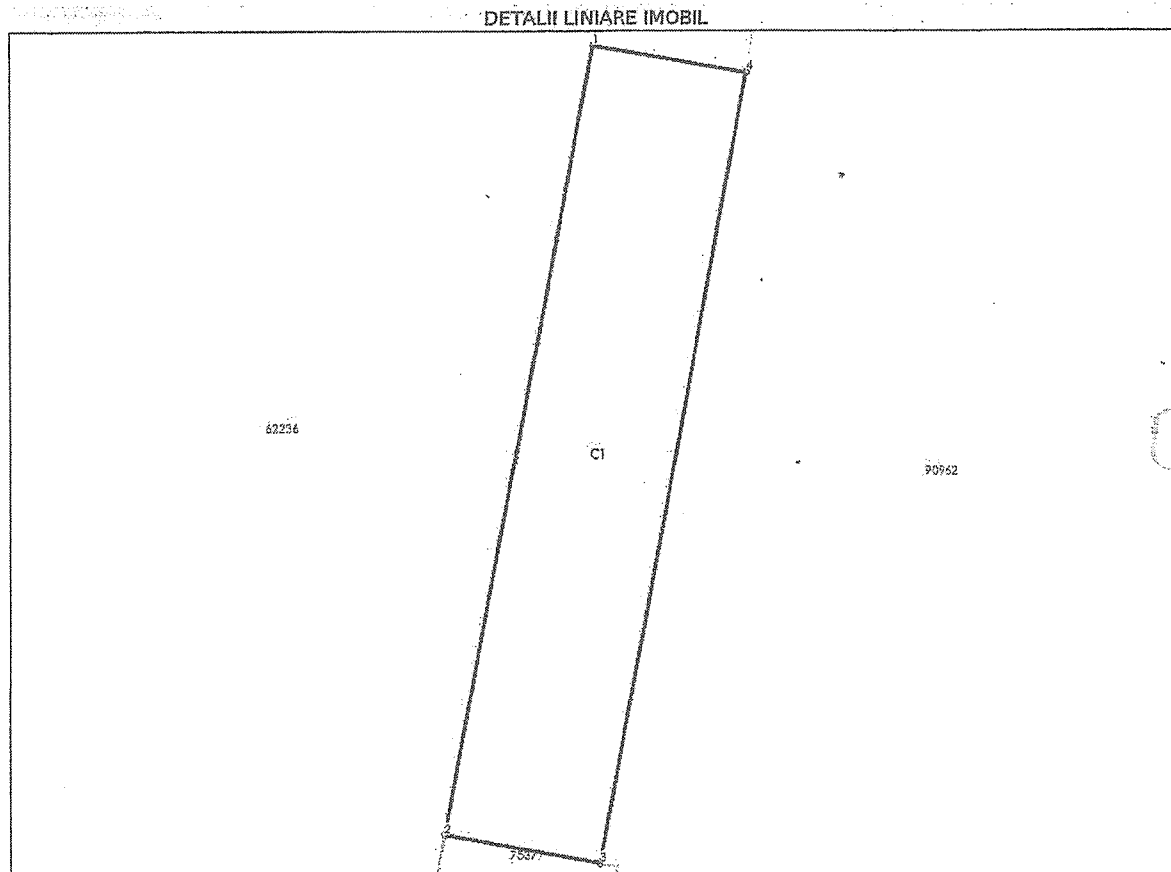
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13518 / 20/02/2024		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 478, din 08/01/2001 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra suprafeței de 11,25mp, pe o perioadă de 23 (douăzeci și trei) de ani, 5 (cinci) luni și 22 (douăzeci și două) de zile, începând cu data intrării în vigoare a contractului, respectiv 08.01.2001., dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) ANEDA COM SRL, CIF:9901842	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79123	11	

* 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	11	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.575
2	3	1.484
3	4	7.596
4	1	1.479

** 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.



Plan de amplasament si delimitare a imobilului			ANEXA Nr. 16
Scara 1 : 500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
79123	11	Mun. Bacau, Calea Marasesti, nr. 18, jud. Bacau	
Carte funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
79123		BACAU	

Comp. Cad.
Terenul marcat
departina nr. Bacau
si nu apartine rev.

564100

Nr. cad. 90962

Calea Marasesti

Nr. cad. 90962

Pista biciclete

(asfalt)

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

7.60m

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 478 DIN 08.01. 2001

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacau, Str. Marasesti, nr. 6, reprezentata prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR si DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECTIEI ECONOMICE, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. ANEDA COM S.R.L. cu sediul in Bacau, Str. Miron Costin, bl. 3, sc. D, ap. 6, reprezentata prin dl. ANEGROAIEI DANUT - ADMINISTRATOR, inmatriculata la R.C. sub nr. J04/1011/1997, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

In temeiul dispozitiilor art. 1122 si 1125 din Codul Civil, art. 20(2), lit. "g" si art. 28(1) din Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala, republicata si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 177 din 29.11.2000, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. MARASESTI, NR. 18, avand suprafata de 11,25 m.p., asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Destinatia terenului concesionat va fi UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATI DE COMERT, REALIZAT DE CATRE POSTUL CONCESIONAR, S.C. SANTOS S.R.L., IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 1299/09.11.1999 SI VANDUT NOULUI CONCESIONAR CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 4879/09.11.2000 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC STOICA NICOLINA.

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se predă de către concedent către noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesionare nr. 21146 din 29.06.1999, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Bacau și S.C. SANTOS S.R.L.

Art. 3 - In derularea contractului de concesionare, Concesionarul va utiliza armatoarele categoriei de bunuri:

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 23 (douazecisitrei) ani, 5 (cinci) luni si 22 (douazecisidoua) zile, începând cu data intrării in vigoare a prezentului contract, respectiv 08.01.2001.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la autorizația de construire	
Nr. <u>306</u> din <u>13-11-2004</u>	
(Amplasat) șef,	



35

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanta concesiunii este de 2.136.856 (douamilioaneunasutatreizecisi-sase mii opt sute cincizeci si sase) lei/an, asa cum rezulta din fostul contract de concesiune nr. 21146/29.06.1999.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Bacau, la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 - Plata in avans a taxei de concesiune, exonereaza concesiionarul de plata indexarii pentru perioada platita in avans. Prin intelegere intre parti, concesiionarul va avea dreptul sa plateasca in avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Art. 8 - Concesiionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 08.04.2001), garantia de concesiune in valoare de 2.136.856 lei, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2001 este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 10 - Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin: virament, din contul concesiionarului, nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;

- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

Art. 11 - Sumele anuale prevazute la ART. 5 se platesc in 4 (patru) rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 12 - Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0,15 % din suma datorata, conform legislatiei in vigoare, urmand ca daca intarzierile depasesc 182 zile, sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 13 - Concesiionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

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

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la autorizația de construire

Nr. 306 din 13-11-2005

Arhitect șef.



Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare - cumparare cu privire la aceste bunuri. In termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

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

Art. 15.4 - Concesionarul este obligat sa asigure cresterea eficientei in urmatoarele modalitati:

Art. 15.5 - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.6 - La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 15.7 - La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

Art. 15.8 - La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestuia de catre concedent.

Art. 15.9 - In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica deodata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art. 15.10 - Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit ART. 14 alin. 4 din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la autorizația de construire

Nr. 306 din 13.11.2025

(Amplasat)

B. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

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

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

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

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - terenul concesionat;

c) bunuri proprii - bunurile de inventar.

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

Art. 18

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

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

JUDETUL BACĂU
 PRIMĂRIA COMUNA BACĂU
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la autorizația de construire
 desființare
 Nr. 306 din 13.11.2021
 Antet: /
 Antet: /



XI. LITIGII

Art. 21 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 22 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUBE

Art. 23 - Concesionarul are obligația de a respecta normele de P.S.L.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 24 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transmise prin grija partilor, pe numele urmașilor legali.

Art. 25 - Orice înțelegere legală între parti, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de parti și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 26 - Concesionarul are obligația să înscrie contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii lui.

Art. 27 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 28 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău STR. MARASEȘTI, NR. 18, cu suprafața de 11,25 m.p., s-a încheiat astăzi 08.01.2001 la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
prin
PRIMAR,

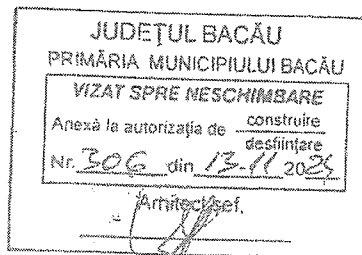
DUMITRU SECHELARIU

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,
PASCAN FLORIN

VIZAT JURIDIC, MONA MIHAILESCU

INTOCMIT, COSTRAS DANIELA

CONCESIONAR,
S.C. ANEDA COM S.R.L.





MUNICIPIUL
BACĂU



DIRECȚIA PATRIMONIULUI

NR. 141232 DIN 03.04.2024

ACT ADITIONAL NR. 1
la contractul de concesiune nr. 478 din 08.01.2001

Incheiat intre MUNICIPIUL BACAU, cu sediul in Bacau, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, reprezentat prin DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. ANEDA COM S.R.L., cu sediul in str. Marasesti, nr. 18, sc. A, ap. 1, Municipiul Bacau, Judetul Bacau, C.U.I. 9901842, inmatriculata la O.R.C. sub nr. J04/1011/1997, reprezentata de DL. GHEORGHE LUCIAN - ASOCIAT si ADMINISTRATOR, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 121047/06.02.2024, completata cu cererea nr. 129241/28.02.2024 si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 104 din 28.03.2024, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. 3. Art. 4 din Contractul de Concesiune nr. 478 din 08.01.2001, se completeaza cu alin. (3) dupa cum urmeaza:

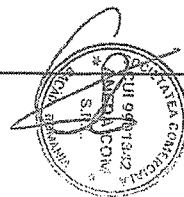
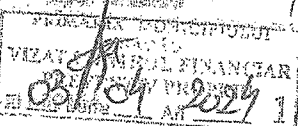
"Durata concesiunii se prelungeste pentru o perioada de 12 ani si 6 luni incepand de la data de 29.06.2024. Contractul de concesiune inceteaza de drept la data de 29.12.2036."

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 478 din 08.01.2001, sunt si raman in vigoare.

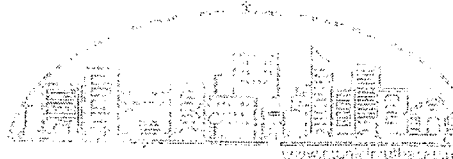
CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU
prin
PRIMAR,
DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,
S.C. ANEDA COM S.R.L.

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



440230 551 000
440230 551 000
S.C. ANEDA COM S.R.L. nr. 94 C, str. Pictor Th. Aman, Bacău



COMPARABILE FOLOSITE

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Căutare

Contul meu Adaugă anunț

< Înapoi

Distribuie Salvează







Toate imaginile (6)

Teren ultracontrol în zona Bancea

88 000 € 526 €/m²

Miorița, Bancea, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață totală	270 m ²
Tip teren	de construit
Localizare	urbana
Dimensiuni	16 x 16 m

Alexandru Răscu
Anunț proprietar

Alți proprietari

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

12:13 PM 8/30/2015

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Căutare

Contul meu Adaugă anunț

< Înapoi

Distribuie Salvează








Toate imaginile (6)

Teren ultracontrol în zona Bancea

88 000 € 526 €/m²

Miorița, Bancea, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață totală	270 m ²
Tip teren	de construit
Localizare	urbana
Dimensiuni	16 x 16 m

Alexandru Răscu
Anunț proprietar

Alți proprietari

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Aș vrea să contactez un agent imobiliar și să vă ofer o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

12:13 PM 8/30/2015

COMPARABILE FOLOSITE

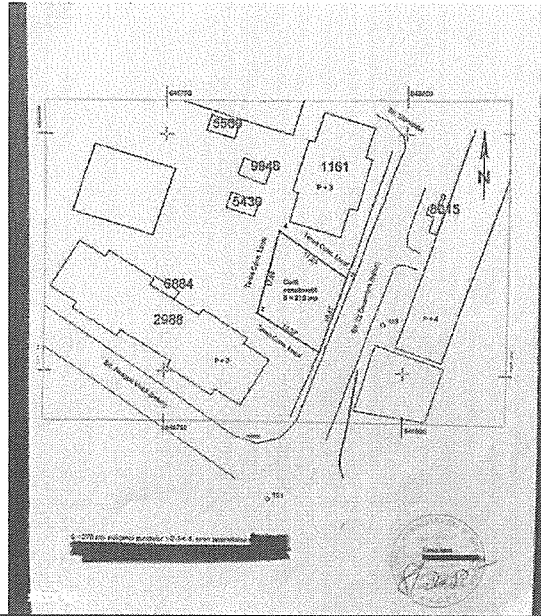
▼ Mapă Real Estate 2011 X Anunț Gratuit - Teren 4 a. X 370 m² teren de vânzare - Bz. X +

storia.com/ro/teren-ultracentral-in-zona-bancarilor-DE/79_gls17c9bldr*_gd_gv750NAUE3MTU1MDAwMzUwUURBODAt116SRD3M71Rqd01WwVVRSE4M6FFJNHRLEWUFPQUFFZ...

<

📍 📄

📷 Imagini (6) 📄 Servici



Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Agenta/Agentul este reprezentat de S.C. Real Estate Group S.R.L. (București) [mai multe](#)

Trimite mesajul

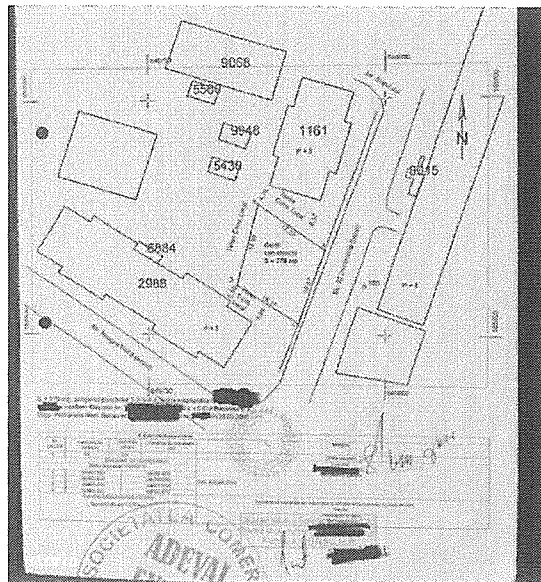
▼ Mapă Real Estate 2011 X Anunț Gratuit - Teren 4 a. X 370 m² teren de vânzare - Bz. X +

storia.ro/oferta/teren-ultracentral-in-zona-bancarilor-DE/79_gls17c9bldr*_gd_gv750NAUE3MTU1MDAwMzUwUURBODAt116SRD3M71Rqd01WwVVRSE4M6FFJNHRLEWUFPQUFFZ...

<

📍 📄

📷 Imagini (6) 📄 Servici



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

42

Teren ultracentral în zona Bancorex

88 000 € 326 €/m²

Moritel, Buceau, Bucure

Alexandru Răzescu
Amant proprietar

Altează numărul

Nume? *

Email? *

+40 Număr de telefon?

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

Termenul maxim al cărui solicitare este: 30 zile
Serviciu S.P.L. din zona **galaia**

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă:	270 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbană
Dimensiune:	16 x 16 m
Gara:	nu
Tip acoperş:	asfaltat
Împrejurim:	zona bancorex
Mediu:	☒ electricele ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare:	privat

Descriere

Proprietar privat ofer spre vânzare un teren învillan, potrivit pentru construcţii private sau birouri, situat ultracentral, în zona Bancorex-Cybernet. Terenul are deschidere la o stradă asfaltată, cu acces pietonal şi auto, de 16 metri linie lat. Suprafaţa totală este de 270 mp şi are formă epicească părăsă, deoarece fusură măsurându aproximativ 16 metri. Toate utilităţile sunt disponibile.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, mă puteți contacta oricând

Ma puţin

43

$$M_{\text{max}}(t) - M_{\text{max}}(t_0) = \frac{1}{60} \times \frac{700 \text{ m}^3}{60} \times \frac{1 \text{ tonne de vareuse}}{1 \text{ m}^3} \times 10^3 \times 10^3 = 1166666,67 \text{ kg}$$

Alina Pascariu - Ierona /UDMR

210 000 € 300 €/m²

Teren de vânzare

ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ

Agentia imobiliara CASA VNA intermediaza vanzarea unui teren intravilan situat in zona ultracentrala, zona Parcului Carolilor.

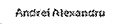
Terenul este în suprafață totală de 700mp, este împrejmuit și are dublu acces din strada Vasile Alecsandri și strada Alina Parcului. Conform certificatului de urbanism se poate realiza o construcție cu un regim de înălțime P+2.

Preis: 210,00 €

Pentru mai multe detalii si vizionare:

0752 337 025 - ANDREI ALEXANDRU

sau la sediul agentiei imobiliare CASA YNA din strada Stefan cel Mare 55
Bacau



QSA 170

၆. အိန္ဒိယနိုင်ငံမှ

Neuro®

පිටත

+40 nombre de réaction*

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

Author manuscript; published online 2014. Cite this article as:
Seymour D et al. (2014) [malindi](#)

Trinite naseajul

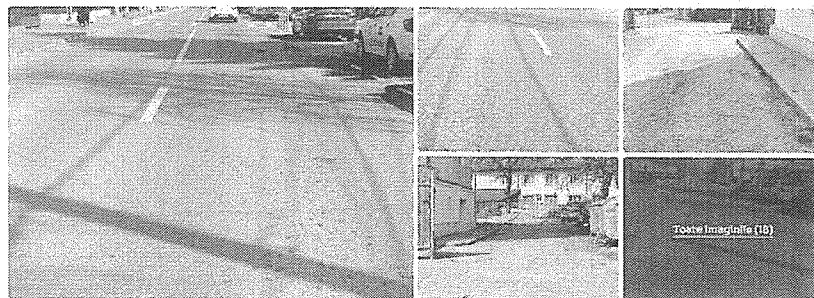
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Controlmed Adaugă anumi

 CRISTINOMÓ EACRU

↳ Inspo!

 Distribuie Salvează



Teren Intravilan De vanzare Pe Strada OTUZ

250 000 € 310 €/m²

 Strada Oltuz, Centru, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Supplata otel:	205 m ²
Tip teras:	1514,50 m ² (2000 m ²)
Localizant:	1550,00 m ² (2000 m ²)
Dispozitie:	2200,00 m ² (2000 m ²)

CRISTI MOB SACAUI SRL

CR:STP/MSB/BACAU

Aligatish nomdori

Neuro®

ബിരുദം:

+40 Nummer der telefonen

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

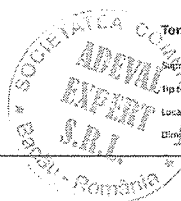


FOTO PROPRIETATE EVALUATA

