



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 402 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, pe care se află construit imobilul „Extindere spațiu comercial”, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice nr. 13, având CF nr. 75373/Bacău, nr. cadastral 75373, în suprafață totală de 178,28 mp

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 formulată de către doamna Ștefan Miruna – Elena, în calitate de administrator al societății AGROMISO PLANT S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 150892/04.06.2025;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău poziția 1371;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 5 /2005 privind concesionarea unor loturi de teren situate în intravilanul municipiului Bacău;
- Contractul de concesiune nr.6151/18.02.2005 încheiat între Municipiul Bacău și S.C. COMPLEX FOOD S.R.L., pentru concesionarea imobilului teren în suprafață de 178,28 mp situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice nr. 13, identificat cu nr cadastral 75373, încheiat în baza HCL nr. 5 din 11.01.2005;
- Actul adițional nr. 1 /11.03.2024, la contractul de concesionare nr. 6151/2005, încheiat între Municipiul Bacău și S.C. ROMTRUST&BAU S.R.L. ca urmare a schimbării denumirii societății în baza rezoluției Oficiului Național al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău nr. 7252 din 23.07.2014 pronunțată în dosarul 27420/21.07.2014;
- Contractul de concesionare nr.126333/ 19.03.2025 încheiat între Municipiul Bacău și S.C. AGROMISO PLANT S.R.L., pentru concesionarea imobilului – teren în suprafață de 178,28 mp situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice nr. 13, identificat cu nr cadastral 75373, încheiat ca urmare a vânzării imobilului;
- Contractul de vânzare încheiat între S.C. ROMTRUST&BAU S.R.L. și S.C. AGROMISO PLANT S.R.L. autentificat sub nr. 5279/27.12.2024 la Societatea Profesională Notarială Alexandru Marius Bîrgăoanu și Adina Beatrice Bîrgăoanu;
- Autorizația de construire nr. 71/14.03.2006 emisă pentru S.C. COMPLEX FOOD S.R.L. în vederea executării lucrărilor de „Extindere spațiu comercial”;
- Procesul – verbal nr. 171313 din 07.08.2025 al Comisiei, întrunită în vederea analizării și centralizării cererilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile – terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, comisie a cărei componență a fost aprobată prin HCL nr. 17 din 23.01.2025, prin care se constată că imobilul poate face obiectul vânzării cu drept de preempțiune ;
- Raportul de evaluare nr. 119 din 03.09.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 152580/10.06.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 178,28 mp, situat în municipiul Bacău, str. Aprodu Purice nr. 13;
- Referatul nr. 180530 /05.09.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat, 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. Aprodu Purice nr. 13, în suprafață de 178,28 mp, înscris în CF nr. 75373/Bacău cu nr. cadastral 75373.

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 182543 din 10.09.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 182547/1/10.09. 2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 182547/2/10.09.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.217/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.260/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 422/25.09.2025 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 art.108 lit. e), ale 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 Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 7 alin. (2), art. 555 alin (1) , art. 879, art. 880, art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art.140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit.a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin.(1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin.(2) și alin. (6) din OUG 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 către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău în suprafață totală de 178,28 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice nr. 13, având CF nr. 75373/Bacău, nr. cadastral 75373, teren pe care se află construit imobilul „Extindere spațiu comercial” aflat în proprietatea S.C. AGROMISO PLANT S.R.L..

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 119 din 03.09.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 178,28 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Aprodu Purice nr. 13, având CF nr. 75373/Bacău, nr. cadastral 75373, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, identificat în Anexa, 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 29.238,00 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, prin 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 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune/închiriere, 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, 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 prezenta hotărâre prin Direcția Economică – Compartimentul Financiar Contabil și Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu – Compartiment Evidență și Inventar Public și Privat și Direcția Juridică.

ART.7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Compartimentul Financiar Contabil și Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcția Juridică.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**

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

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru și o neparticipare.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 402 DIN 26.09.2025

RAPORT DE EVALUARE
nr. 119 din 03.09.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, prin Ing. Popa Adrian, evaluator
autorizat ANEVAR, privind estimarea valorii de piață a terenului a imobilului – teren
în suprafață de 178,28 mp, proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF
75373/Bacău, nr. cadastral 75373, situat în municipiul Bacău,
str. Aprodu Purice nr. 13

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU-CODRIN IGNAȚ



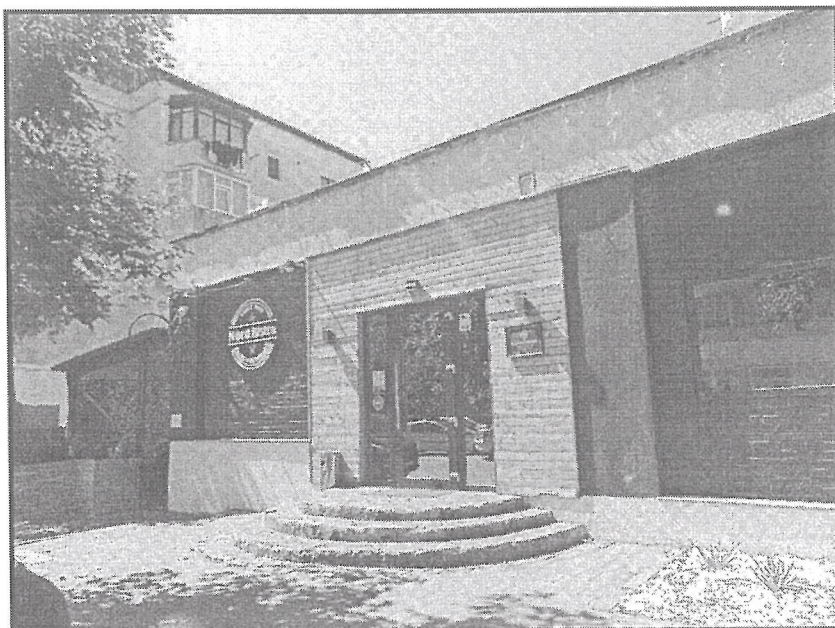
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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. 119/ 03.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. APRODU PURICE, NR. 13, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 75373**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

AUGUST 2025



7

SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau, in suprafata de 178,28 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 43344/04.06.2025, avand nr. cadastral 75373. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre societatea AGROMISO PLANT S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 126333/19.03.2025.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 11257, a extrasului CF 75373 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre societatea AGROMISO PLANT S.R.L.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspectia pe teren, actualizarea si 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. APRODU PURICE, NR. 13, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

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

$V_{\text{teren}} - 178,28 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 75373} = 148.029,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 178,28 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 75373} = 29.238,00 \text{ euro (164,00 euro/mp)}$

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

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

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Aprodu Purice, nr. 13, în suprafața de 178,28 mp, având nr. cadastral 75373 și CF 75373, conform extras de carte funciara nr. cerere 43344/04.06.2025. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL nr. 157/27.04.2018.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 178,28 mp este concesionată de Municipiului Bacau către societatea AGROMISO PLANT S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 126333/19.03.2025. Descrierea detaliată a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMARIEI MUNICIPIULUI BACAU în calitate de client 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 desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către societatea AGROMISO PLANT 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 buna 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 evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – 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 comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul clădirile și construcțiile speciale existente, evaluarea realizându-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluarii

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 proprietatii a fost realizata de evaluator autorizat Popa Adrian si evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 27.08.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral vechi 11257, a extrasului CF 75373 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI. Cu ocazia inspectiei 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 inspectiei, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restrictii sau limitari

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. 43344/04.06.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral vechi 11257;
- Contract de concesiune nr. 126333/19.03.2025;
- Proces verbal de predare-primire nr. 126336/19.03.2025.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații factice):

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

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

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

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

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se că 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 acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele parti 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. Prezentarea 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 in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare cu nr. cadastral vechi 11257, a extrasului CF 75373 si pe baza numarului cadastral in geoportul ANCP.



- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscise 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 guvernanta (ESG)
Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări in 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 importanti, asociati cu valoarea unui activ, ar trebui luati in considerare ca parte a procesului de selectie a informatiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include urmatoarele, dar fara 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;
- despaduririle;
- dezastrele naturale;
- eficienta utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include urmatoarele, dar fara 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 guvernanta pot include urmatoarele, dar fara a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanta 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 referință la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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



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

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

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

Etapele 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. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 43344/04.06.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral vechi 11257;
- Contract de concesiune nr. 126333/19.03.2025;
- Proces verbal de predare-primire nr. 126336/19.03.2025.

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, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.



18

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona periferică a orașului, în zona de nord, la intersecția strazilor Aprodu Purice cu Buciumului. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de periferică a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona periferică a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Stefan cel Mare- Aprodu Purice –Mioritei.

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, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasul CF nr. cerere 43344/04.06.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 43344/04.06.2025, 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. 43344/04.06.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral vechi 11257;
- Contract de concesiune nr. 126333/19.03.2025;
- Proces verbal de predare-primire nr. 126336/19.03.2025.

La data evaluării terenul este concesiunat către societatea AGROMISO PLANT 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 periferică a orașului, în zona de nord, la intersecția strazilor Aprodu Purice cu Buciumului. 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 o bandă de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este intens.

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 înfrumusețare, 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. 75373, CF 75373, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 178,28 mp, amplasat în zona B a orașului Bacau, pe str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulație în apropiere:

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

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

În zona 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 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 B. 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 178,28 mp, avand nr. cadastral 75373, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, fiind ocupat in intregime de o constructie –spatiu alimentatie publica aflat in proprietatea societatii AGROMISO PLANT S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 43344/04.06.2025 , a Contractului de concesiune nr. 126333/19.03.2025. Proprietatea este amplasata in zona periferica a orasului, in zona de nord, la intersectia strazilor Aprodu Purice cu Buciumului, avand acces direct din str. Buciumului.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte;
- la sud: teren liber si bloc locuinte;
- la est: str. Buciumului;
- la vest: parcare autovehicule.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 178,28 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma neregulata, in forma de "L". Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "spatiu alimentatie publica". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Buciumului.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

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

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.



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 exploatării.

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. APRODU PURICE, NR. 13, 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 vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro, etc.

Astfel, la data evaluării, pe piața imobiliară a municipiului Bacau, în zona analizată, respectiv str. Aprodu Purice (zona Nord), au fost identificate următoarele oferte:

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafața teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, zona Mioritei, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 285,00 mp, acces la strada asfaltată, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	285,00	85.000,00	298,25
2	Mun.Bacau, zona Mioritei, zona Martiri, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 351,00 mp, acces la strada asfaltată, suprafața neregulată, teren plat, utilități pe proprietate, casa batrânească pe amplasament. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	351,00	119.000,00	339,03
3	Mun.Bacau, intersecția str Venus cu str. 22 Decembrie, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafața 1175,00 mp, dublu acces, suprafața neregulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	1.175,00	350.000,00	297,87
4	Mun.Bacau, zona Seigros, jud. Bacau	periferică	Teren intravilan, suprafața 669,00 mp, acces la drum balastat, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	669,00	100.350,00	150,00
5	Mun.Bacau, zona Nord(Depoului), jud. Bacau	periferică	Teren intravilan, suprafața 500,00 mp, acces la drum balastat, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	500,00	72.000,00	144,00
6	Mun. Bacau, strada Vrancei, intersecție cu str. Traian Vuia, jud. Bacau	periferică	Teren intravilan, suprafața 500,00 mp, acces la strada asfaltată, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	553,00	138.250,00	250,00
7	Mun. Bacau, zona Mioritei(str.Buciumului), jud. Bacau	periferică	Teren intravilan, suprafața 320,00 mp, acces la strada secundară asfaltată, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	320,00	80.000,00	250,00
8	Mun.Bacau, str.Prelungirea Bradului(in apropierea OMV), jud. Bacau	periferico-mediana	Teren intravilan, suprafața 3333,00 mp, acces la strada secundară, suprafața regulată, teren plat, utilități în zona. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	3.333,00	817.000,00	245,12

Analizând ofertele identificate pe piața, putem concluziona următoarele:

- În zona analizată, prețurile pornesc de la 144,00 euro/mp, până la 339,00 euro/mp (în acest caz se poate observa că oferta prezintă pe amplasament și o casă veche), valoarea medie a prețului oferit fiind de 255,00 euro/mp.
- Diferența de preț (euro/mp) dintre valorile minime și maxime pentru fiecare zonă în parte, este explicabilă datorită elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafața, forma, acces, front stradal, utilități, restricții constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor crește direct proporțional cu facilitățile oferite și localizarea acestora.
- Între vânzător și cumpărător există o marjă de negociere a prețului oferit. Această marjă poate fi mai mare sau mai mică, în funcție de disponibilitățile financiare, termenul de plată mai lung sau mai scurt, etc.



20

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

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

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca 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 ca, activitatea și tendința pieței proprietății subiect, este caracterizată astfel:

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



- 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;



24

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 proprietati comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Vrancei, intersectie cu str. Traian Vuia, in suprafata de 553,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Buciumului, in suprafata de 320,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Depoului, in suprafata de 500,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 144,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.bacauimobiliare.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel comparabilele 2 si 3 au fost ajustate negativ/pozitiv cu un procent de 15% fiind amplasate superior/inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 3%+7%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustat negativ cu un procent de 10%, acesta fiind superioare subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un procent de 5%+20%, fiind inferioare/superioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. Desfasurarea calculelor și ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

Precizia

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



Cantitatea si calitatea informatiilor

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

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

In baza calculului efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 27.08.2025, este de:

V teren – 178,28 mp - Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 75373 = 148.029,00 lei, respectiv
V teren – 178,28 mp - Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, NC 75373 = 29.238,00 euro (164,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

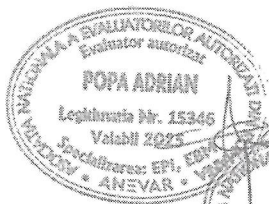
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 27.08.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
 - valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
 - valoarea este o predictie;
 - valoarea nu este afectata de cota TVA;
 - evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

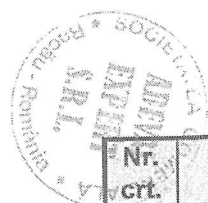
Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR

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



CENTRALIZATOR GENERAL



Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau, nr. cadastral 75373	178.28	148,029.00	29,238.00	164.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. APRODU PURICE, NR. 13, JUD. BACAU, N.C. 75373, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau	Mun. Bacau, strada Vrancei, intersectie cu str. Traian Vuia, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Buciumului, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Depoului, jud. Bacau
Numar cadastral	75373			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	olx.ro	bacauimobiliare.ro
Pret ofertat (euro)		138,250.00	80,000.00	72,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		250.00	250.00	144.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-25.00	-25.00	-14.40
Pret ajustat (euro)		225.00	225.00	129.60
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		225.00	225.00	129.60
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Aprodu Purice, nr. 13, jud. Bacau	similar	superior	inferior
Ajustare (%)		0.00%	-15.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-33.75	19.44
Suprafata teren (mp)	178.28	553.00	320.00	500.00
Ajustare		-7.00%	-3.00%	-7.00%
Valoare ajustare		-15.75	-8.75	-9.07
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	similar	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	11.25	6.48
Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-22.50	-22.50	-12.96
Acces si front stradal	acces la strada secundara asfaltata	superior	superior	acces la drum balastat
Ajustare (%)		-10.00%	-5.00%	20.00%
Ajustare valorica (euro)		-22.50	-11.25	25.92
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-60.75	-63.00	29.81
Ajustare totala neta		-60.75	-63.00	29.81
Ajustare totala bruta		60.75	85.50	73.87
Numar ajustari		3	5	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.243	0.342	0.513
PRET AJUSTAT		164.25	162.00	159.41
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			164.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 75373, S = 178.28 MP			148,029.00 lei	29,238.00 €



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;

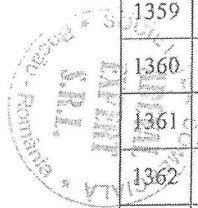
În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

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.





1358	0	Teren concesionat	S=23,45mp, str. Mărășești, nr. 147 destinația: sp. depozitare	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1359	0	Teren concesionat	S=24,79mp, str. Mărășești, nr. 147 destinația: ext. sp. depozit	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1360	0	Teren concesionat	S=27,26mp, str. Panselelor, nr. 2 destinația: cab. notarial si	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1361	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Digu Bârnat destinația: garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1362	0	Teren concesionat	S=22,19mp, str. Mihai Viteazu, nr. 2 destinația: ext. sp. comercial	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1363	0	Teren concesionat	S=30mp, str. Mioriței, nr. 12 destinația: comerț	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1364	0	Teren concesionat	S=13,6mp, str. B-dul Al. cel Bun, nr. 13 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1365	0	Teren concesionat	S=50,5mp, str. L. Pătrășcanu, nr. 2 destinația: ext. sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1366	0	Teren concesionat	S=13,16mp, str. L. Pătrășcanu, Nr. 2 destinația: ext. sediu firmă	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1367	0	Teren concesionat	S=18,81mp, Piața Centrală destinația: ext. sp. comercial	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1368	0	Teren concesionat	S=92mp, Piața Centrală destinația: comerț prod. ag.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1369	0	Teren concesionat	S=13,6mp, Pasajul Revoluției, nr. 1 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1370	0	Teren concesionat	S=12,6mp, str. Mioriței, nr. 14 destinația: ext. sp. comercial	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1371	0	Teren concesionat	S=178,28, str. Aprodu Purice, nr. 13 destinația: ext. sp. alim. pub.	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1372	0	Teren concesionat	S=23,7mp, str. 9 Mai, nr. 62 destinația: ext. farmacie	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1374	0	Teren concesionat	S=8,7mp, str. 9 Mai, nr. 31 destinația: ext. sediu	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75373 Bacău

Nr. cerere	43344
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100190060835	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 30737
Nr. cadastral vechi: 11257

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75373	178	Constructia C1 inscisa in CF 75373-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24047 / 31/08/2005		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACAU		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 30737)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
43344 / 04/06/2025		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 126333, din 19/03/2025 emis de MUNICIPIUL BACAU;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 4 (patru) ani si 11 (unsprezece) luni, incepand cu data de 19.03.2025 pana la data de 18.02.2030	A1
1) AGRONISO PLANT SRL, CIF:32537003		



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75373	178	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	178	-	-	-	

Date referitoare la construcții

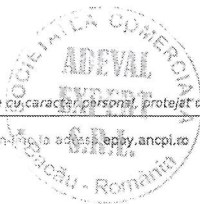
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	75373-C1	construcții administrative și social culturale	171	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 171 mp; Extindere spațiu comercial compus din PARTER cu nr. cadastral 11257/C1; 0 în suprafața utilă de 150,30 mp, suprafața construită de 171,13 mp și SUBSOL cu nr. cadastral 11257/C1;-1 în suprafața utilă de 111,09 mp

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.873



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.702
3	4	0.65
4	5	4.75
5	6	4.267
6	7	15.107
7	8	19.604
8	1	7.515

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.496140/02-06-2025 în suma de 45, Chitanta externa nr. 496140/02-06-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
10-06-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GABRIELA URSOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

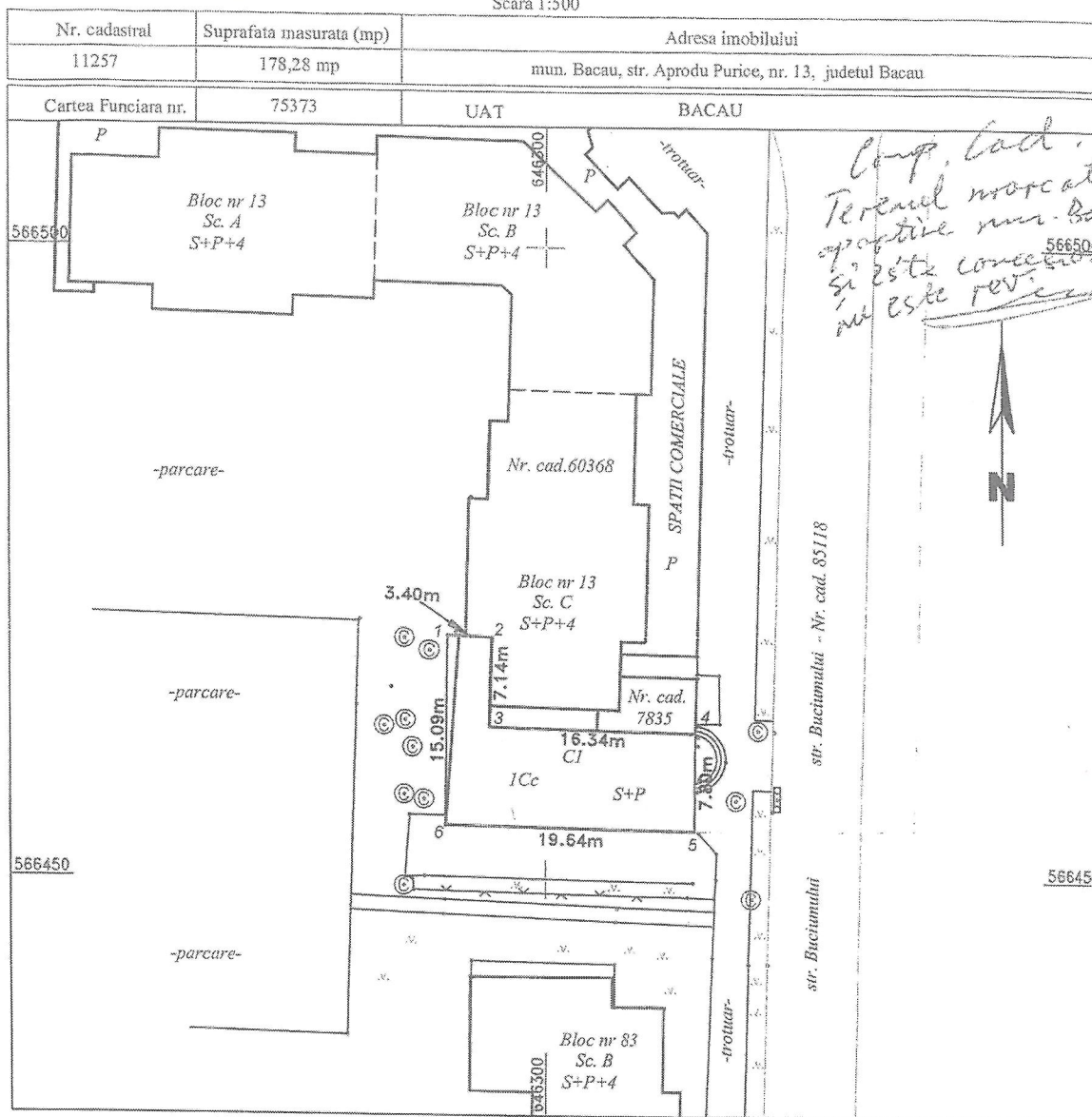


33

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA 16

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	178,28	Teren intravilan - aferent spatiului cu destinatie de alimentatie publica
TOTAL		178,28 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	171,13	Extindere spatiu comercial compus din parter cu nr cad. 11257/C1:0 in suprafata utila de 150.30 mp, suprafata construita de 171,13 mp si Subsol cu numarul cadastral 11257/C1:-1 in suprafata utila de 111,09 mp
TOTAL		171,13 mp	

Executant: ing. GAVRILOAE Radu
Aut. Seria RO-BC-F nr. 0106

Suprafata totala masurata = 178,28 mp
Suprafata din acte = 178,28 mp

Semnatura :

Semnatura :

INSPECTOR

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

Confirm executarea de masuratori la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Data: 07.2025

Data: 34

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Nr. 126333 din 19.03.2025

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, reprezentată prin **DL. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU - PRIMAR**, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

S.C. AGROMISO PLANT S.R.L., cu sediul în Județul Bacău, Comuna Glavanesti, Sat Glavanesti, nr. 402, înregistrată la O.R.C. sub nr. J4/1159/2013, C.U.I. 32537003, reprezentată de **DL. STEFAN MIRUNA-ELENA - ADMINISTRATOR** în calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

În temeiul dispozițiilor art. 1315 ÷ 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată și modificată, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și **Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 80 din 20.02.2025 privind imputernicirea Primarului Municipiului Bacău pentru încheierea contractelor de concesiune cu proprietarii construcțiilor autorizate, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, edificate pe terenuri proprietate privată a municipiului Bacău care au fost concesionate în vederea construirii, construcții care au fost înstrăinate sau dobândite prin succesiune, a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONCESIONARE**.**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, situat în intravilanul Municipiului Bacău, **STR. APRODU PURICE, NR. 13, nr. cad. 75373**, aferent imobilului cu nr. cad. 75373-C1, având suprafața de **178,28 m.p.**, așa cum rezultă din planul de situație anexat procesului-verbal de predare-primire, parte integrantă din prezentul Contract de Concesiune.

Destinația terenului concesionat va fi **UTILIZAREA SPATIULUI CU DESTINAȚIA ALIMENTAȚIE PUBLICĂ REALIZAT DE CĂTRE FOSTUL CONCESIONAR ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 71/14.03.2006 ȘI TRECUT ÎN PROPRIETATEA ACTUALULUI CONCESIONAR, ÎN BAZA CONTRACTULUI DE VANZARE AUTENTIFICAT SUB NR. 5279/27.12.2024 LA SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ ALEXANDRU MARIUS BIRGAOANU ȘI ADINA BEATRICE BIRGAOANU**.

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 concesiune nr. **6151 din 18.02.2005**, așa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. **132899/11.03.2024**, încheiat între Municipiul Bacău și **S.C. ROMTRUST & BAU S.R.L.**

Art. 3 - În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

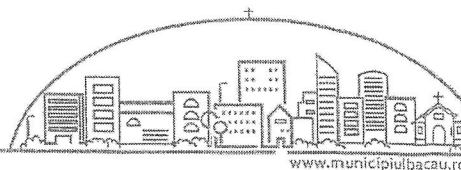
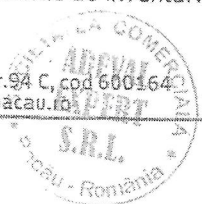
- a) bunuri de retur - terenul concesionat;
- b) bunuri proprii - bunurile de inventar.

t. +40(234) 581 849

f. +40(234) 588 757

Str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 C, cod 600164

@. contactprimarie@primariabacau.ro



www.municipiulbacau.ro

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - (1) Durata concesiunii este 4 (patru) ani si 11 (unsprezece) luni, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv **19.03.2025**.

(2) Contractul inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, respectiv la data de **18.02.2030**, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

(3) Partile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

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

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanta concesiunii este de **15.522,00 (cincisprezecemiicincisutedouazecisidoi)** lei RON/an, asa cum rezulta din Contractul de Concesiune nr. **6151** din **18.02.2005**, asa cum a fost modificat prin Actul Adicional nr. **132899/11.03.20024**, incheiat intre Municipiul Bacau si **S.C. ROMTRUST & BAU S.R.L.** si se va achita incepand cu data de **27.12.2024**, data autentificarii contractului de vanzare.

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

Art. 7 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita **19.03.2025**), garantia de concesiune in valoare de **15.522** lei RON, (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 8 Taxa de concesiune pentru anul fiscal **2025** este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 9 - Sumele prevazute la ART. 5 se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului, nr. _____, deschis la _____, in contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacau;
- direct in numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacau.

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

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

Art. 12 - Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa solicite instantei rezilierea contractului de concesiune.

Art. 13 - Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 14 - Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.



Art.15 - Concesionarul are dreptul de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarei bunului ce face obiectul concesiunii in conditiile legii, fara a putea transfera acestora drepturile dobandite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 17 - Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art. 17.1. - Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Art. 17.2. - Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 17.3. - Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele stabilite in prezentul contract de concesionare.

Art. 17.4. - Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protectia mediului, protectia muncii, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 17.5. - La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat), in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 17.6. La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi. In lipsa acestei solicitari, se face aplicabilitatea ART. 17.5.

Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- **BUNURI DE RETUR** - terenul concesionat in suprafata de **178,28 m.p.** - se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

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

Art. 17.7. La incetarea contractului de concesionare din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure



continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Art. 17.8. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 17.9. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 16, alin. 5 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art. 18 - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 19 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur - terenul concesionat;

b) bunuri de preluare - investiția realizată de concesionar;

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 20 - Responsabilitățile de mediu revin în totalitate concesionarului.



X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 21 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 22 - Schimbarea destinatiei terenului concesiionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

Art. 24 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUIZE

Art. 25 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de P.S.I.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 26 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Art. 27 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 28 - Concesionarul are obligatia sa inscrie contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara, in termen de 10 zile calendaristice de la data incheierii lui.

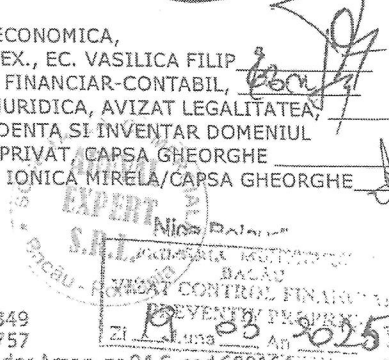
Art. 29 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau, **STR. APRODU PURICE, NR. 13**, cu suprafata de **178,28 m.p.**, s-a incheiat astazi **19.03.2025** la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si 2 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT
MUNICIPIUL BACAU
PRIN
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU,
DR. ING. LUCIAN DANIEL STANCU-VIZITEU



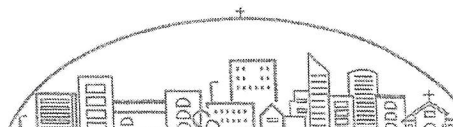
DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL,
DIRECTIA JURIDICA, AVIZAT LEGALITATEA,
COMP. EVIDENTA SI INVENTAR DOMENIUL
PUBLIC SI PRIVAT, CAPSA GHEORGHE
INTOCMIT, IONICA MIRELA/CAPSA GHEORGHE



CONCESIONAR,

S.C. AGROMISO PLANT S.R.L.

t. +40(234) 581 849
f. +40(234) 588 757
Str. Pictor Theodor Aman, nr. 94 C, cod 600164



ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 126336 DIN 19.03.2025

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 19.03.2025, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 1953/15.06.2022 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

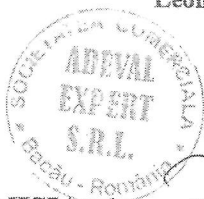
1. RAZVAN ANASIE - Consilier, Compartiment Exploatare Fond Locativ si Gestionare Spatii/Terenuri si alte bunuri;
2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;
3. Achidie Jean-Cristian, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Activitate Comerciala si Protectia Mediului,

Am procedat la predarea terenului in suprafata de 178,28 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. APROU PURICE NR. 13 conform planului de situatie parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire, catre S.C./D.L./D.N.A. AGROMISO PLANT S.R.L.

in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 126333 din 19.03.2025.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 3 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Exploatare Fond Locativ si Gestionare spatii/terenuri si alte bunuri, conform planului anexat.

AM PREDAT,
Pentru Primarul Municipiului
Bacau,
VICEPRIMAR,
Leonard Ioan Bafai



COMISIA: 1. [Signature]

2. [Signature]

3. [Signature]

AM PRELUAT,

[Signature]

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa, 100 - 1000 m² 553 m² teren de vânzare - Ba...
[storia.ro/fo/terita/zona-nord-str-vrancei-intersectie-cu-traien-vuia-100m2](#)

storia De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Indus Cartiere Contul meu Adaugă anunț

PROHOUSE >

[Înapoi](#) Distribuie Salvează



Zona Nord - str. Vrancei Intersecție cu Traian Vuia
138 250 € 250 €/m²

[Strada Vrancei, Măntău, Bău, Bacau](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă	553 m ²
Tip teren	Teren agricol
Localizare	Strada Vrancei
Dimensiuni	100m x 553m

Dudu Florin
 PROHOUSE
 Afiliat numărul

Nume*

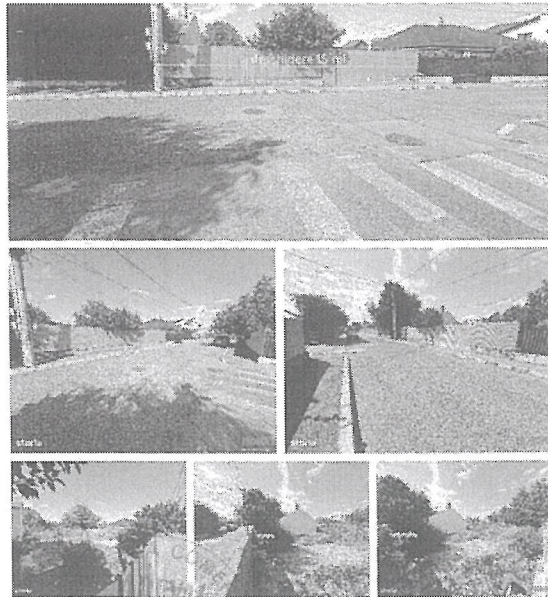
Email*

+40 Număr de telefon*

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

Mapa, 100 - 1000 m² 553 m² teren de vânzare - Ba...
[storia.ro/fo/terita/zona-nord-str-vrancei-intersectie-cu-traien-vuia-100m2](#)

[Imagini \(6\)](#)



Dudu Florin
 PROHOUSE
 Afiliat 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 dvs. Mulțumesc!

Informații despre Contul meu și despre serviciile noastre
[Serviciile noastre](#)

Trimite mesajul



41

[View all posts by](#) [Admin](#)

138 250 € 250 €/m²

Teren de vânzare

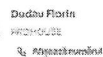
[illegible]

Se oferă spre vânzare, în exclusivitate prin agenția PROIMMO.RO, teren intravilan cu suprafața de 533 mp, situat în municipiul Bacău, între-o parte din cele mai cunoscute zone rezidențiale ale orașului.

* Constraints

Deendidevasthanam

Tests with 186 off-peak calls to presenters.



Nome*
Cognome*
Indirizzo*
C.A.P.*
Città*
Prov.*
Telefono*
Codice di avviamento postale*
Codice di avviamento postale*

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

Figure 1. The proposed algorithm for the detection of the CCA. The algorithm is based on the detection of the CCA in the time domain.

Trifolium montanum L.

Tip berea:	80-90 ml/100 ml
Localizare:	1-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Elemente de:	120-130 ml/100 ml
Gard:	120-130 ml/100 ml
Tip acce:	120-130 ml/100 ml
Impregnat:	80-90 ml/100 ml
Mediu:	120-130 ml/100 ml
Tip vârstă:	agente

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

doi:10.1017/S002229240000194
 (Printed in the United Kingdom)

Yttrium sesquioxide

Se oferă spre vânzare, în exclusivitate prin agenția PROHOUSE, teren întins cu suprafața de 655 mp, situat în municipiul Iași, într-un cartier cu infrastructură completă, aproape de stația de metrou și de centrul orașului.

✦ Characteristics

Geometric area: 15 m²

Tout est utilisable, monopolisable la propriété.

Is male identity power constitutive or essential?

O oportunitate excelentă pentru investiția sau pentru construirea casei
găsești!

6. Pentru detalii și vizionare contactați agentia INVOLVING PROHODICE

Full screen

05/03/14/77

Report track



42

COMPARABILE FOLOSITE

Privat

Ricardo
Pe OLX din noiembrie 2022
Activ pe 13 august 2023

[Trimite mesaj](#)

[Sune vânzătorul](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

Bacău

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu toate acestea, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

[Așteți mai multe >](#)

Publicitate

Teren de vanzare

80 000 € Prețuri negociabile

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

LOCALITATE

Bacău

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu toate acestea, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

[Așteți mai multe >](#)

Publicitate

Teren de vanzare

80 000 € Prețuri negociabile

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică Situația civilă: 320 nr Extracian / extracian intracian

DESCRIERE

Vând teren. Oraș bacău, strada buclumului mioritei, pentru mai multe detalii sunați la nr. aceasta de tel. 07*****85

MODIVO



43

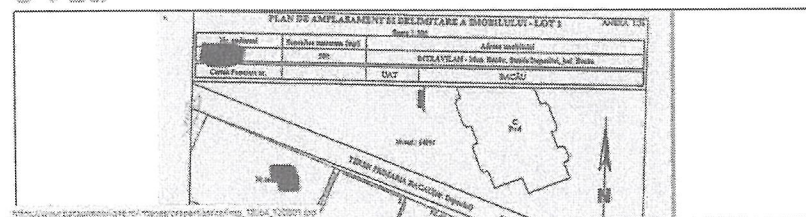
0758-69.58.28 · avaimobiliare@gmail.com

COMPANIA IMOBILIARA

AVA Imob

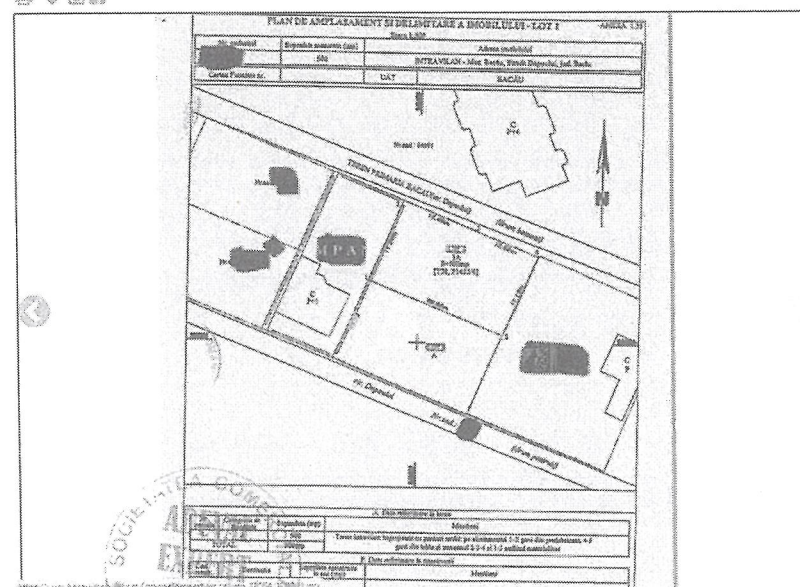
Acasa Vanzari Inchirieri Despre Noi Consultanta online Adeuga oferta ta Adeuga cererea ta Contact

Teren intravilan, 500 m, deschidere 28 ml, zona Nord



anmobilers@gmail.com

None



ava@mobiliare@gmail.com

Sunt informat de oferta cu ID: B118064

CONFIDENTIAL

☐ Într-o discuție anterioară s-a arătat că la ora 12,00, în timpul derulării activității și înaintea deplasării la locul de muncă, s-a observat că unul din cei doi copii prezenta semne de răcelă.

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa IM - Mapa IM1201 X 554 m² teren de vânzare - B... X Teren intravilan, 500 m, deschi... X Aplicație vizualizare mobil X
baza imobiliare.ro/teren-de-vanzare-nord-bacau-12064.html

📍 🌐 ⭐ 📄 🗨 📞

72.000 EUR

ID: B118064 Bacau, Nord

📍 ❤️ 📄 🗨 📞



Diana Sandu

Broker Imobiliar

0373760590

0373760566

avaimobiliare@gmail.com

Contact

Nume

Prenume

Telefon

Sunt interesat de oferta cu ID: B118064

Cum procedez

GOARAF

☐ Vă rog să trimiteți acest formular, astfel ca am să pot solicita de competență și să vă acord cu proprietate online personală

TRIMITE

Mapa IM - Mapa IM1201 X 554 m² teren de vânzare - B... X Teren intravilan, 500 m, deschi... X Aplicație vizualizare mobil X
baza imobiliare.ro/teren-de-vanzare-nord-bacau-12064.html

📍 🌐 ⭐ 📄 🗨 📞

Descriere teren

ANUNȚ DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN – ZONA NORD, BACĂU

Oferim spre vânzare un teren intravilan situat într-una dintre cele mai căutate zone din Bacău - Zona Nord. Ideal pentru construcții rezidențiale sau alte proiecte, acest teren se remarcă prin localizarea excelentă și accesul rapid la toate utilitățile.

Caracteristici principale:

- Suprafață totală: 500 mp
- Deschidere: 28 metri liniari – asigurând un acces facil și posibilități variate de construire.
- Localizare: Într-o zonă liniștită, cu infrastructură dezvoltată și acces rapid la principalele puncte de interes.

Utilități disponibile:

- Apă, gaz, electricitate și canalizare – toate utilitățile se află în imediata vecinătate a terenului.

Avantaje:

- Poziționare premium: Zona Nord este una dintre cele mai apreciate zone rezidențiale din Bacău, oferind un mediu sigur și confortabil.
- Deschidere generoasă: Spațiul terenușului și deschiderea permit o flexibilitate ridicată pentru construcții personalizate.
- Accesibilitate excelentă: Apropiere de școli, centre comerciale, transport public și alte facilități.

Preț:

- 72.000 euro
- Preț competitiv pentru zonă și beneficiile oferite.

De ce să alegeți acest teren?

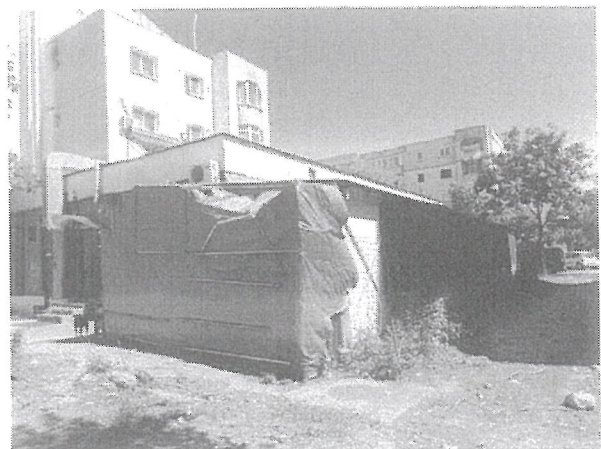
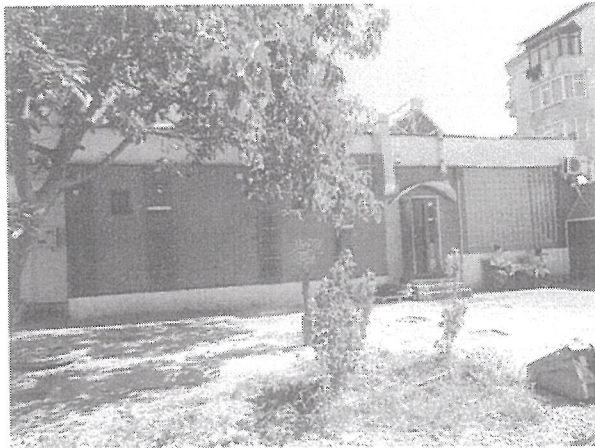
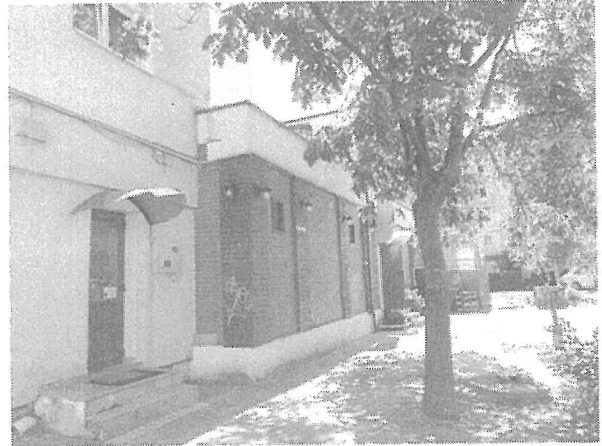
- Investiție sigură: Proprietățile din Zona Nord au un potențial ridicat de creștere a valorii.
- Locație de top: Ideal pentru construirea unei case de familie sau a unei vile elegante.
- Confort și conectivitate: Acces facil la toate utilitățile necesare.

Contact:



45

COMPARABILE FOLOSITE



COMPARABILE FOLOSITE

