



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 446 DIN 23.10.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere farmacie, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 4, în suprafață de 25 mp., înscris în CF nr. 75460 cu nr. cadastral 75460

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 23.10.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 25 mp, situat în Str. Miron Costin nr. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 196179 din data de 03.11.2022 a doamnei Soisun Steluța reprezentant legal al SC FILIXFARM SRL Bacău cu sediul social în Hemeiș, Str. Cătinei nr. 351, Județul Bacău, înregistrat la Registrul comerțului cu codul unic J04/1923/05.12.1994;
- Autorizația de construire nr. 344 din 10.05.1993 eliberată pentru Soisun Steluța, pentru construire și închidere balcon la apartamentul de la parterul blocului din str. Miron Costin nr. 4 având forma și dimensiunile balcoanelor de la nivelul superior;
- Autorizația de construire nr. 1034 din 07.09.2000 privind extindere farmacie, cu acces din exterior eliberată pentru SC FILIXFARM SRL;
- Contractul de concesiune nr. 16156 din data de 31.05.2000 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC FILIXFARM SRL, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 21,5 mp pentru extinderea farmaciei și realizarea accesului;
- Actul adițional nr. 166315/27.08.2025 la Contractul de concesiune nr. 16156 din 31.05.2000 privind prelungirea pentru o perioadă de 12 ani și 6 luni începând cu 31.05.2025 până la data de 30.11.2037;
- Extrasul de carte funciară nr. Cerere 15756/28.02.2024 privind înscrierea dreptului de proprietate a terenului identificat cu nr. cadastral 75460, în suprafață de 25 mp, situat în Str. Miron Costin nr. 4, proprietar Municipiul Bacău, Domeniul privat, înscris în cartea funciară nr. 75460;
- Procesul Verbal nr. 171313 din 07.08.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 120 din 03.09.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 180247/04.09.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 25 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 4;
- Referatul nr. 192229/07.10.2025 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere farmacie, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 4, în suprafață de 25 mp, înscris în CF nr. 75460 cu nr. cadastral 75460;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.194386 din 14.10.2025;

- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.194390/1 din 14.10.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.194390/2 din 14.10.2025;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 244/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 287/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 467/22.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art. 586 alin.(1) și alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, poziția 1498, modificată cu HCL nr. 509/28.11.2023 unde este înregistrat terenul concesionat în suprafață de 25 mp situat în str. Str. Miron Costin nr. 4;
 - Prevederile art. 140 alin (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 25 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 4, având CF nr. 75460 și nr. cadastral 75460, teren ocupat de o construcție extindere farmacie, aflată în proprietatea SC FILIXFARM SRL Bacău;

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 120 din 03.09.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 180247/04.09.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 25 mp, situat în municipiul Bacău, Str. Miron Costin nr. 4, având CF nr.75460, nr. cadastral 75460, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **7.200,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.7. Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Compartimentul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu-Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și SC FILIXFARM SRL(prin compartimentul menționat anterior).

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU – CODRIN IGNAT**

A blue ink signature of Nicu – Codrin Ignat, written over a circular official stamp of the Municipality of Bacău.

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

A blue ink signature of Nicolae – Ovidiu Popovici, written over a circular official stamp of the Municipality of Bacău.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 446 DIN 23.10.2025

**RAPORTUL de EVALUARE
nr. 120 din 03.09.2025**

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 180247/04.09.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 25 mp, situat în municipiul Bacău, Miron Costin nr. 4 având CF nr. 75460, nr. cadastral 75460, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



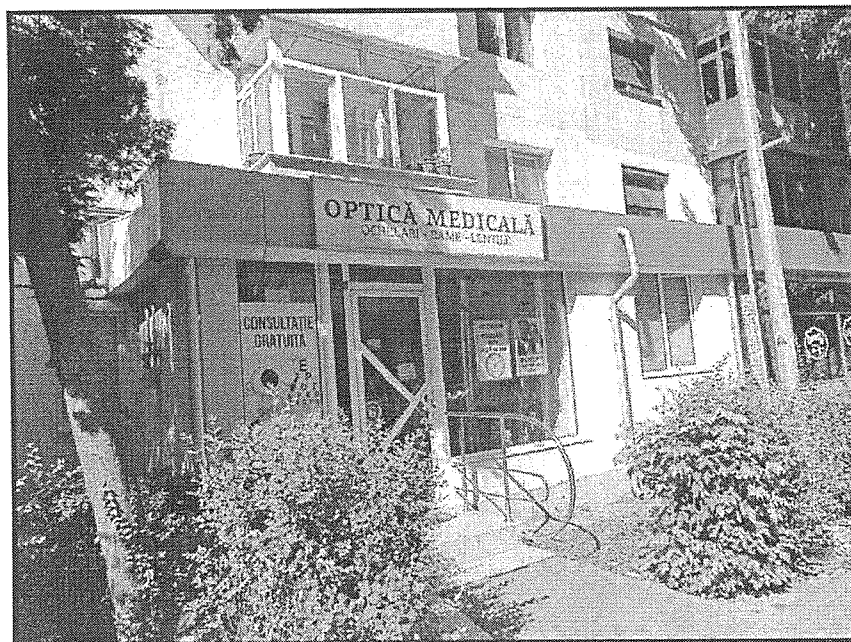
**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**



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

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

ADV Nr. 120/ 03.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIRON COSTIN, NR. 4, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 75460**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU



AUGUST 2025

SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Miron Costin, nr. 4, jud. Bacău, în suprafața de 25,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 509/28.11.2023 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 15756/28.02.2024, având nr. cadastral 75460. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău, fiind concesionat către societatea FILIXFARM S.R.L., conform Contractului de concesiune nr. 16156/31.05.2000 și a Actului adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 166315/22.07.2025.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 75460, a extrasului CF 75460 și pe baza numărului cadastral în geoportul ANCPI.

Utilizarea desemnată a evaluării

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

Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 27.08.2025 + 05.08.2025. 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. MIRON COSTIN, NR. 4, 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 :

$V_{\text{teren}} - 25,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, NC 75460} = 36.453,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 25,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, NC 75460} = 7.200,00 \text{ euro (288,00 euro/mp)}$

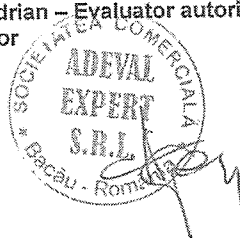
Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

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 ediția 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 EVALUARI

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

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

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Miron Costin, nr. 4, în suprafața de 25,00 mp, având nr. cadastral 75460 și CF 75460, conform extras de carte funciara nr. cerere 15765/28.02.2024. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacău – Domeniul privat conform HCL nr. 509/28.11.2023.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 25,00 mp este concesionată de Municipiului Bacău către societatea FILIXFARM S.R.L., conform Contractului de concesionare nr. 16156/31.05.2000 și a Actului adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 166315/22.07.2025.

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

1.3. Client si utilizatori desemnați

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

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

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile 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 proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 27.08.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 75460, a extrasului CF 75460 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor. Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de întabulare, 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. 509/28.11.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 15756/28.02.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 75460;
- Contract de concesiune nr. 16156/31.05.2000;
- Act adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 166315/22.07.2025;
- Proces verbal de predare-primire nr. 19134/31.05.2000.

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 ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

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



- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acestora altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele 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. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale 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 75460, a extrasului CF 75460 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 inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii
In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

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

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

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

Factorii ESG sunt:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

1.14. Documentare și raportare

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv stabilirea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării de către Municipiul Bacău – Domeniul 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.

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

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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



14

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;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezele 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. Miron Costin, nr. 4, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 509/28.11.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 15756/28.02.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 75460;
- Contract de concesiune nr. 16156/31.05.2000;
- Act adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 166315/22.07.2025;
- Proces verbal de predare-primire nr. 19134/31.05.2000.

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

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

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



2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediană a orașului, în apropiere de complexul comercial Zimbru. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediană a orașului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediană a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Alexandru cel Bun - Miron Costin- Stadionului -Milcov.

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 509/28.11.2023 și extrasul CF nr. cerere 15756/28.02.2024, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 15756/28.02.2024, 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. 509/28.11.2023;
- Extras CF pentru informare nr. 15756/28.02.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 75460;
- Contract de concesiune nr. 16156/31.05.2000;
- Act adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 166315/22.07.2025;
- Proces verbal de predare-primire nr. 19134/31.05.2000.

La data evaluării terenul este concesiunat către societatea FILIXFARM 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 mediană a orașului, în apropiere de complexul comercial Zimbru. 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 infrumusetare, etc).

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 75460, CF 75460, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 25,00 mp, amplasat în zona A a orașului Bacau, pe str. Miron Costin, nr. 4, 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. Alexandru cel Bun, str. Miron Costin, Stadionului, Milcov;
- Calitatea rețelelor 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.

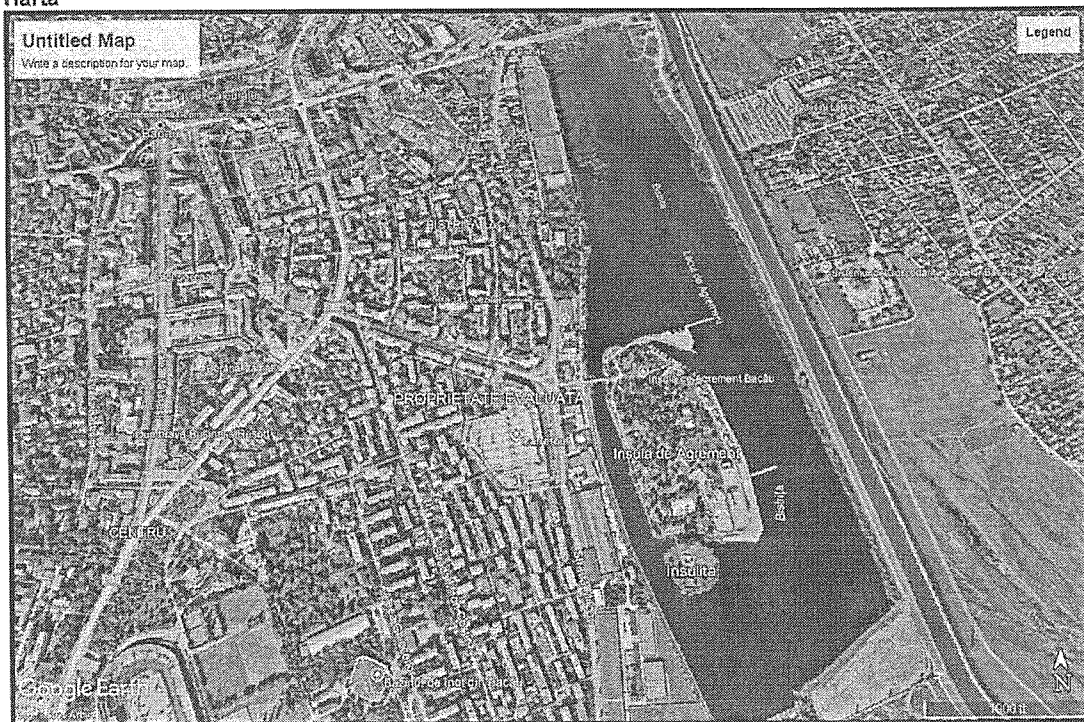
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

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



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 25,00 mp, avand nr. cadastral 75460, 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. Miron Costin, nr. 4, fiind ocupat in partial de o constructie – extindere spatiu medical si realizare acces aflat in proprietatea societatii FILIXFARM S.R.L., conform extras de carte funciara nr. cerere 15756/28.02.2024, a Contractului de concesiune nr. 16156/31.05.2000 SI A Actului aditional nr. 1 inregistrat sub nr. 166315/22.07.2025. Proprietatea este amplasata in zona median a orasului, in apropierea complexului comercial Zimbru, avand acces direct din str. Miron Costin.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: spatiu comercial;
- la sud: teren liber si alee acces bloc locuinte;
- la est: str. Miron Costin;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 25,00 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 " extindere spatiu medical". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Miron Costin.



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.

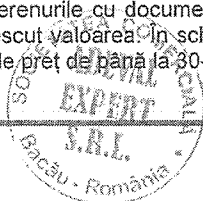
Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea 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 caror 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. MIRON COSTIN, NR. 4, 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.

Asfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv zona median-centrila, respectiv zona Miron Costin si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte de terenuri intravilane :

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

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona centrala, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp (in cazul acestei oferte subliniem faptul ca terenul nu este destinat unei constructii rezidentiale ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), pana la 339,00 euro/mp, valoarea medie a pretului oferat fiind de 295,00 euro/mp (fara a lua in calcul prima oferta).
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si localizare.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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

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

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



solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a băncilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecți.

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

- populația din aria de piață;
- 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, consideră că piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

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

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată că, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.
- Piața a cumpărătorului: **Da** - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
- Piața a vânzătorului: **Nu** - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

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



CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**4.1. Cea mai bună utilizare**

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea 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:

- pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- 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;
- 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 in mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare**Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei**

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

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIRON COSTIN, NR. 4, jud. Bacau

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma aproximativ regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 339,97 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

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

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Quantificarea 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 toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%+10% fiind amplasate inferioar fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 3%+10%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabila 1 a fost ajustat negativ cu un procent de 5%, acesta fiind superioara subiectului.
6. In functie de acces, comparabila 1 a fost ajustata negativ cu un procent de 10%, fiind superioara subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/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 totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor

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



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MIRON COSTIN, NR. 4, jud. Bacau

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

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

$V_{\text{teren}} - 25,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, NC 75460} = 36.453,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} - 25,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, NC 75460} = 7.200,00 \text{ euro (288.00 euro/mp)}$

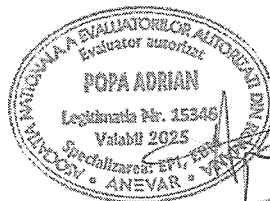
Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 27.08.2025, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

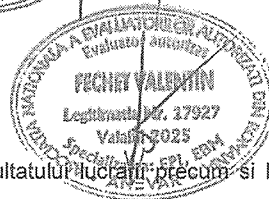
Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL



Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, jud. Bacau, nr. cadastral 75460	25.00	36,453.00	7,200.00	288.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MIRON COSTIN, NR. 4, JUD. BACAU, N.C. 75460, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (zona Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aleea Parcutui, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	75460			
Provenienta informatii comparabile		imobiliara.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	210,000.00	100,000.00
Pret cferat (euro/mp)		339.37	300.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-30.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	270.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		305.43	270.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Miron Costin, nr. 4, jud. Bacau	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	10.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		30.54	27.00	13.43
Suprafata teren (mp)	25.00	442.00	700.00	335.00
Ajustare (%)		-5.00%	-10.00%	-3.00%
Valoare ajustare		-15.27	-27.00	-8.06
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	13.50	13.43
Forma terenului	neregulata	aprox.regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		-5.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-15.27	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces la strada secundara asfaltata	dublu acces	similar	similar
Ajustare (%)		-10.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.54	0.00	0.00
Restricții de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-15.27	13.50	18.81
Ajustare totala neta		-15.27	13.50	18.81
Ajustare totala bruta		106.90	67.50	34.93
Numar ajustari		5	3	3
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.315	0.225	0.117
PRET AJUSTAT		290.16	283.50	287.46
Valoare teren (euro/mp) _rotunjit			288.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 75460, S = 25 MP			36,453.00 lei	7,200.00 €



Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 509 DIN 28.11.2023

privind actualizarea HCL nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.11.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 197958/ 10.11.2023 înaintat de Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat prin care se propune actualizarea H.C.L. nr. 157/ 2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările și completările ulterioare;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 199039/14.11.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 199040/1 din 14.11.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 199040/2 din 14.11.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 555/27.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 550/27.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 330/27.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 351/27.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 650/27.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Procesul Verbal nr. 197943/10.11.2023 al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Prevederile H.C.L. nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.7 alin. (2), art. 552, ale art. 553 alin. (1) și alin. (4) și ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, modificată și completată;
- Prevederile art. 4 și art. 6 alin. (1) din Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată și completată;
- Prevederile art. 354, ale art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

(a) Se modifică poziția nr. 1498, coloana 3 și va avea următorul cuprins: „S=25 m.p., str. Miron Costin, nr.4, sc. C, ap.4, din care:- S1=19 m.p., destinația: extindere farmacie, - S2=6 m.p., destinația: alee + scări acces, nr. cadastral 75460”, coloana 5 va avea următorul cuprins: „27.569”, coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, CF 75460”, conform Anexa 1, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 3, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară.

(b) După poziția nr. 6012 se introduce o nouă poziție, poziția nr. 6013 în vederea intabulării/ înscrisurii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru



hott 30

și carte funciară și ulterior a valorificării acestora - conform Anexei 2, cu datele de identificare menționate în Anexa 2 și delimitate conform planului de situație - Anexa 4.

Art.2 Anexele nr. 1- 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/2018 cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

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

Art.5 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Economice - Impozite și Taxe Locale și Direcției Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAUR ȘOVA-GĂTU

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

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



31

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 569 DIN 28.11.2023

Modificari de suprafață și valoare de inventar ale unui teren, ca urmare a
actualizării a planului de situație, inclus în inventarul domeniului privat al
Municipiului Bacău, însoțit prin HCL 157/2018

DIRECTOR EXECUTIV,
CRISTINA BARDAȘU



PRESEDINTE DE SEDINTĂ
LAUR SOVĂCĂTU



CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



5

hote 3e

ANEXA NR. 1

- modificare de suprafață și valoare de inventar ale unui teren, ca urmare a actualizării a planului de situație, inclus în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, însoțit prin HCL 157/2018

Nr. Crt. HCL 157/2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoare a de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
1498	-	Teren concesionat	S=25mp, str.Miron Costin, nr.4, sc.C, ap.4, din care: - S1=19 mp, destinația: extindere farmacie - S2=6 mp, destinația: alee + scări acces. nr. cadastral 75460	2000	27.569	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 75460



DIRECTOR EXECUTIV
Bardas, Cristina

Compartiment Evidență și Inventar
Domeniu Public și Privat
Roxana Băncilă

6

33



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75460 Bacău

Nr. cerere	15756
Ziua	28
Luna	02
Anul	2024
Cod verificare 100164728924	

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Miron Costin, Nr. 4, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	75460	25	Constructia C1 inregistrata in CF 75460-C1; Proprietar pe teren este mun. Bacau, iar concesionar este SC FILXFARM SRL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinte
16362 / 20/03/2014		
Act Administrativ nr. adresa nr.21103, din 04/03/2014 emis de Primaria Bacau; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 509, din 28/11/2023 emis de CL Bacau, Hotararea nr. 157/20108;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU-DOMENIU PRIVAT, CIF:4278337	A1
15756 / 28/02/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 509, din 28/11/2023 emis de CL Bacau, Hotararea nr. 157/20108; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD - Anexa 16, din 27/02/2024 emis de Geo Point Expert SRL; Act Administrativ nr. adresa nr. 124594, din 14/02/2024 emis de Mun. Bacau; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 13-14, din 27/02/2024 emis de Geo Point Expert SRL;		
B2	se actualizeaza informatiile tehnice privind modificare suprafata si repozitionare imobil	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinte
16362 / 20/03/2014		
Act Administrativ nr. contract de concesionare nr. 16156, din 31/05/2000 emis de Primaria Bacau;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC FILXFARM SRL, CIF:6522615	A1



Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

34

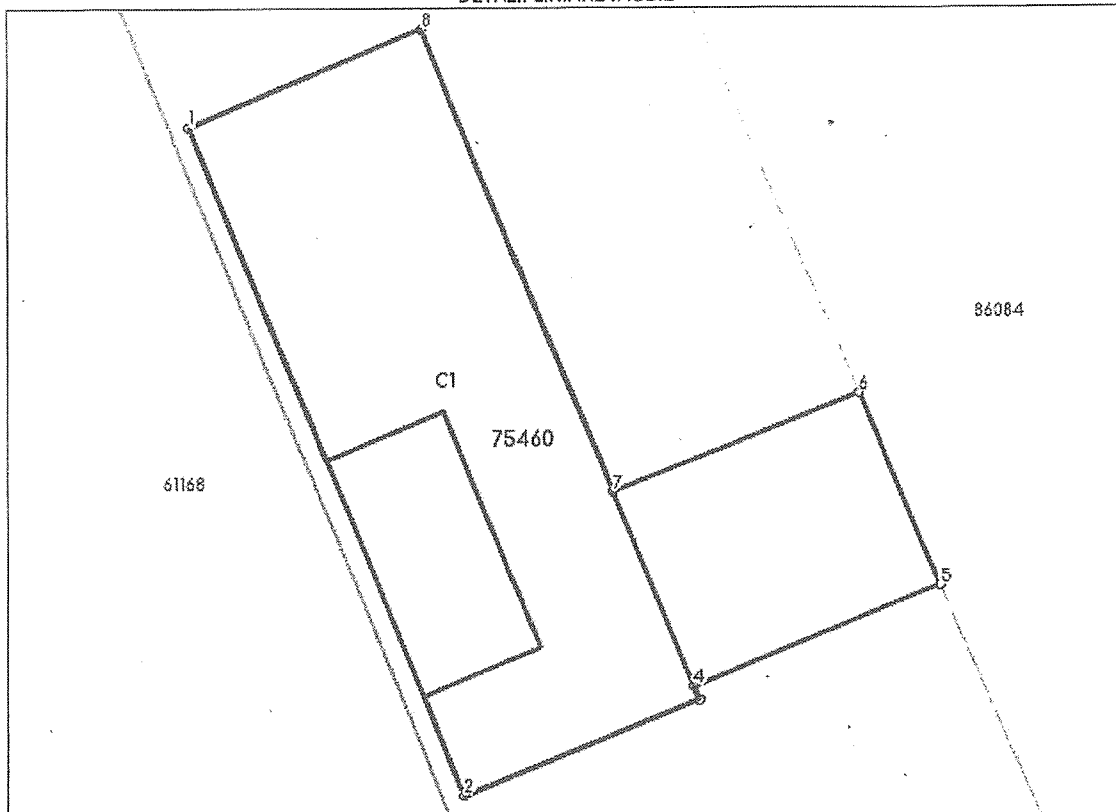
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75460	25.	Proprietar pe teren este mun. Bacau, iar concesionar este SC FILXFARM SRL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



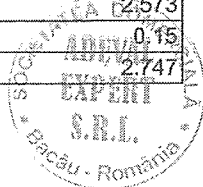
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	19	-	-	-	Teren intravilan aferent construcției C1 și proiectiei balcoanelor de la etaj
2	curti constructii	DA	6	-	-	-	Teren intravilan - alee + scari acces

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.39
2	3	2.573
3	4	0.15
4	5	2.747



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	2.134
6	7	2.73
7	8	5.094
8	1	2.573

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,

04-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ELENA BRAILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

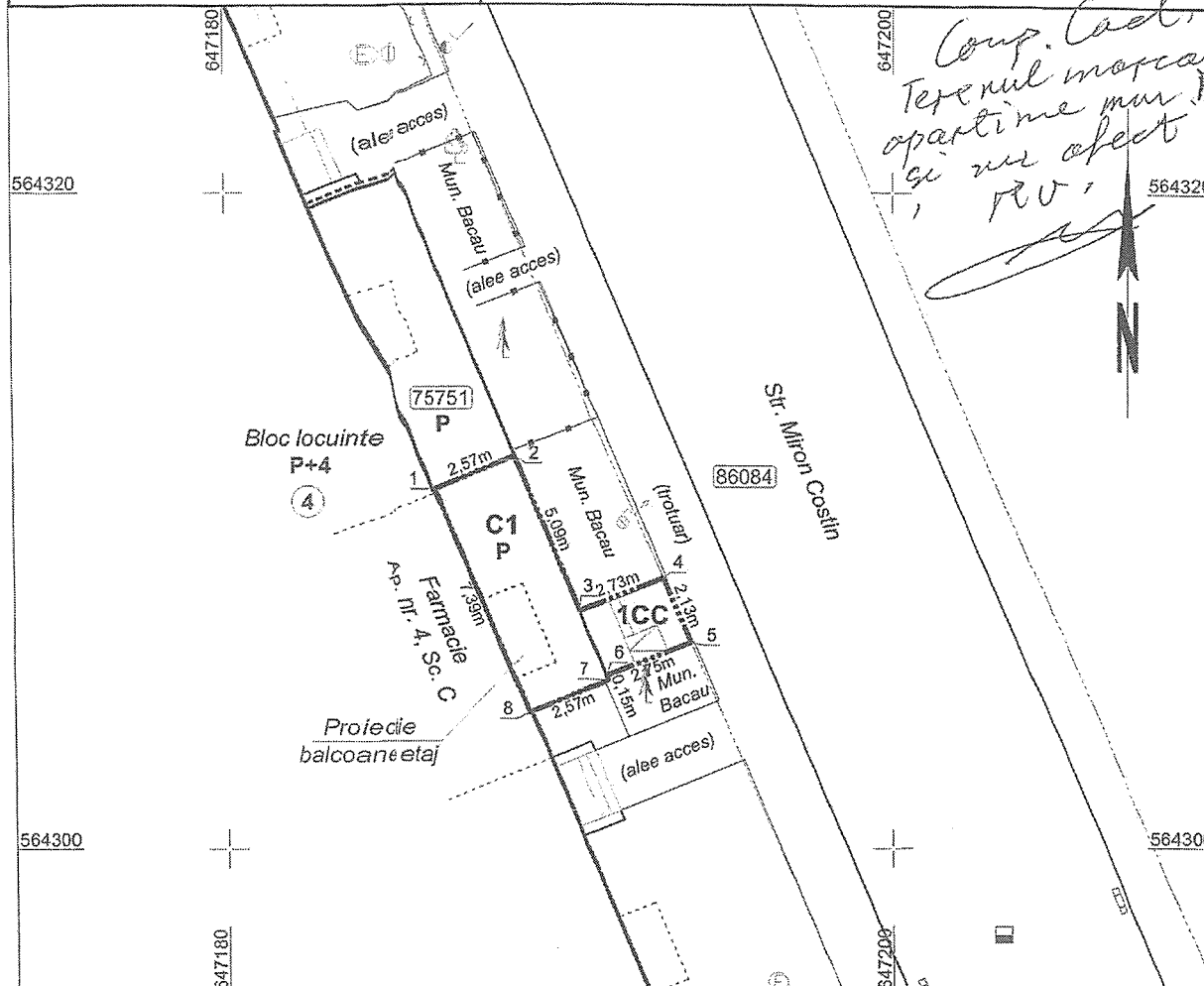


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:200)

Anexa nr. 16

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
75460	25,00	Municipiul Bacău, str. Miron Costin, nr. 4, județul Bacău

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
75460	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	25,00	Teren intravilan partial delimitat de peretii construcției C1
TOTAL		25,00	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C 1	CAS	15,60	Extindere farmacie (P); Sc=15,6mp, Sd=15,6mp; construcția ce reprezintă proiectia la sol a balcoanelor de la etaj este cuprinsă la imobilul cu nr. cad. 61168-C1-U30
TOTAL		15,60	-

Suprafața totală măsurată a imobilului S = 25,00 mp.
Suprafața din act S = 25,00 mp.

Executant: SC GEO POINT EXPERT SRL
Certificat de autorizare Seria RO-B-1 Nr. 1889
PF Autorizată, ing. LAURENȚIU SUJDEA
Certificat de autorizare Seria RO-BC-F Nr. 10485
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.
Semnătura: LAURENȚIU SUJDEA
Data: Octombrie 2023

Inspector
Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara
Semnătura

37



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 16156 DIN 31.05.2000

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin DL. DUMITRU SECHELARIU - PRIMAR și DL. PASCAN FLORIN - DIRECTOR AL DIRECȚIEI ECONOMICE, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și S.C. FILIX FARM S.R.L.

cu sediul în Municipiul Bacău, str. Pictor Aman, bl. 14, sc. B, ap. 6, reprezentată prin D-NA SOISUN STELUTA - ADMINISTRATOR, pe de altă parte, în calitate de CONCESIONAR,

În baza dispozițiilor art. 12, lit. "b" din Legea nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 219/1998 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău, nr. 52 din 31.03.2000, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 21,50 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MIRON COSTIN

NR. 4

Terenul în cauză va fi folosit de către concesionar pentru EXTINDEREA FARMACIEI SI REALIZARII ACCESULUI, PE TERENUL AFLAT ÎN CONTINUAREA PROPRIETATII CONCESIONARULUI

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 31.05.2000



...//...

38

Durata de execuție este de maximum 6 (șase) luni de la data eliberării autorizației de construire.

Art. 4 - Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

Părțile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

În măsura în care părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevența concesiunii este de 2.150.000 (două-milioaneunsutăcincizecimii) lei/an, prezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 6 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, la începutul fiecărui an fiscal.

Art. 7 - Plata în avans a taxei de concesiune, exonerează concesionarul de plata indexării pentru perioada plătită în avans. Prin înțelegere între părți, concesionarul va avea dreptul să plătească în avans maximum 10 (zece) rate trimestriale.

Plata se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

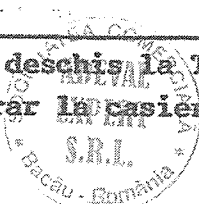
Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată, conform legislației în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 32 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

Art. 9 - Concesionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 31.08.2000), garanția de concesiune în valoare de 2.150.000 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 10 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2000 ~~NU~~/ESTE INDEXATA.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 11 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:
- virament, din contul concesionarului, nr. _____ deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
- direct în numerar la Casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.



VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 12 - Concedentul are obligația să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 13 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modalitatea de intrare în legalitate.

Art. 14 - Concesionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu altă persoană juridică. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 15 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat, stabilită inițial, este permisă concesionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 16 - Concesionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 17 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligația să realizeze o investiție în valoare de minimum 55.000.000 lei. În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 12 luni de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

Art. 18 - În termen de 12 luni de la acordarea concesiunii concesionarul are obligația de a depune documentația în vederea obținerii autorizației de construire.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina

concedentului;

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

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

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

Art. 20 - La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 21 - La încetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, stabilite în prezentul contract de concesionare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 22 - La încetarea din orice cauză a contractului de concesionare, 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 INVESTITIA REALIZATA DE CONCESIONAR;
- c) bunuri proprii BUNURILE DE INVENTAR;

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 23 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 24 - La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

Art. 25 - Schimbarea destinației terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

IX. LITIGII

Art. 26 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.



Art. 27 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

X. ALTE CLAUBE

Art. 28 - CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA DE A RESPECTA
NORMELE DE P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 29 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrie prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 30 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 31 - Concesionarul are obligația să înscrie terenul concesionat în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 32 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 33 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MIRON COSTIN, nr. 4, cu suprafața de 21,50 m-p., s-a încheiat astăzi 31.05.2000, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT :

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin

PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU

DIRECTIA ECONOMICA, DIRECTOR,

PASCAN FLORIN

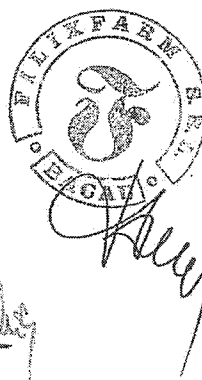
VIZAT LEGALITATEA,

MONA MIHAILESCU

INTOCMIT, FILIP LILIANA

CONCESIONAR :

S.C. FILIX FARM S.R.L.



FILIXFARM - ACT ADITIONAL



MUNICIPIUL
BACĂU



DIRECȚIA PATRIMONIULUI

NR. 166315 DIN 22.07.2025

ACT ADITIONAL NR. 1
la contractul de concesiune nr. 16156 din 31.05.2000

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

S.C. FILIXFARM S.R.L., inregistrata la O.N.R.C. sub nr. J04/1923/1994, Cod Unic de Inregistrare 6522615, cu sediul in Judetul Bacau, Sat Hemeius, str. Catinei, nr. 351, Comuna Hemeius, reprezentata de d-na SOISUN STELUTA - ADMINISTRATOR, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

Avand in vedere cererea inregistrata sub nr. 141359/07.05.2025 si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 231 din 20.06.2025, s-a incheiat prezentul

ACT ADITIONAL

A. CAP. 3, Art. 4 din Contractul de Concesiune nr. 16156 din 31.05.2000, se completeaza cu alin. (4) dupa cum urmeaza:

"Durata concesiunii se prelungeste pentru o perioada de 12 ani si 6 luni incepand de la data de 31.05.2025. Contractul de concesiune inceteaza de drept la data de 30.11.2037."

B. Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune nr. 16156 din 31.05.2000, sunt si raman in vigoare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU

prin
PRIMAR,
DR. ING. LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

CONCESIONAR,
S.C. FILIXFARM S.R.L.

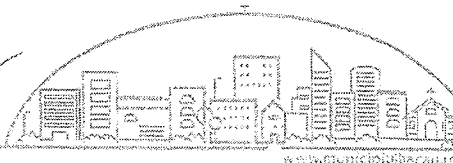
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EX., EC. VASILICA FILIP
SERVICIUL FINANCIAR-CONTABIL,
DIRECȚIA JURIDICĂ, AVIZAT LEGALITATEA
COMP. EVIDENȚĂ ȘI INVENTAR DOMENIU PUBLIC
ȘI PRIVAT, CAPSA GHEORGHE
INTOCMIT, IONICA MIRELA CAPSA-GHEORGHE

Sumanu Florina

PREȘEDINTEA MUNICIPIULUI BACĂU
VIZAT CONTABIL FINANCIAR
PREVENȚIV
22.07.2025

t. +40(234) 581 849
f. +40(234) 588 757
Str. Pictor Theodor Aman nr. 94 C
contact@primariabacau.ro

ADEVAL
S.R.L.
Bacău - România



www.municipiubacau.ro

JUDETUL BACAU

NR. 19134 DEN 31.05.2000

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa FM - Mapa FM UIC... 442 m², teren de teren - B...

storia.ro Devănzare Detachiat Anunțuri rezidențiale Companii Index Cămine Contul meu Română English Grădă Trezorerie

IACOB IMOBILIARE Baza

Înapoi Distribuie Salvează





Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Sandu IACOB
IACOB IMOBILIARE Baza
Alinașă numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	442 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	442 x 100 m
Gard:	de beton
Tip scara:	interior
Împrejurimi:	buclă de parcare
Media:	găsi
Tip vânzător:	agenție

Mapa FM - Mapa FM UIC... 442 m², teren de teren - B...

storia.ro Devănzare Detachiat Anunțuri rezidențiale Companii Index Cămine Contul meu Română English Grădă Trezorerie

IACOB IMOBILIARE Baza

Înapoi Distribuie Salvează





Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Sandu IACOB
IACOB IMOBILIARE Baza
Alinașă numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	442 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	442 x 100 m
Gard:	de beton
Tip scara:	interior
Împrejurimi:	buclă de parcare
Media:	găsi
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Cuți teren intravilan pentru care se eliberează un certificat de urbanism valabil pentru P+109

Am propunerea ideii pentru tine!

Sandu Iacob - Consultantul tău în imobiliare

Contabilizări

169,99 Lei 243,99 Lei

epantof.ro

Anunțuri de Google

Do you want to see more?



COMPARABILE FOLOSITE

Lex Contractus SCA

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Certifice

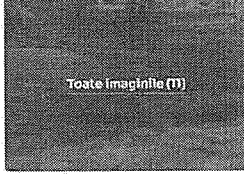
Contul meu Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA

Înapoi Distribuie Salvează







Video

Vanzare teren oportunitate

242 250
€

250 €/m²

Strada Castanilor, Corniso, Bacau, Bacau

Publicat de
Lex Contractus SCA

Vasile Butucaru
LEX CONTRACTUS SCA
Afișează numărul

Nume*

Email*

Lex Contractus SCA

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Certifice

Contul meu Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA

Vanzare teren oportunitate

242 250
€

250 €/m²

Strada Castanilor, Corniso, Bacau, Bacau

Publicat de
Lex Contractus SCA

Vasile Butucaru
LEX CONTRACTUS SCA
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa email la care să distribuiți acest anunț
Lex Contractus SCA

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

De ce să afișezi acest anunț?

Descriere

Teren de vânzare

969m²

Tip teren:	Ter. edificabil
Localizare:	În zona urbană
Suprafață utilă:	969 m²
Dimensiuni:	Vezi informații
Grăd:	Vezi informații
Tip accesi:	Vezi informații
Împrejurimi:	Vezi informații
Media:	Vezi informații
Tip vânzător:	agenție



Imobiliare.ro

Adresa: Calea București nr. 10, etaj 10
Telefon: +4031 410 4100

Stăruiește pe Imobiliare.ro și vei primi cele mai bune oferte de imobiliaritate în inbox-ul tău.

Trimitere mesaj

Denumire:	Imobil - teren
Gard:	Fără garduri
Tip casa:	Casa cu acte noi
Împrejurimi:	Aria verde, pășuni
Media:	Fără acte noi
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Va propunem spre vânzare suprafață de 969 mp, teren intravilan, situat strategic pe strada Castanilor nr. 3 din Bacău, între două blocuri de locuințe. Pentru bacăuani, respectiv pentru cei care cumpără zona municipală, terenul poate fi identificat în imediată vecinătate a stației de la Orientul. O oportunitate fantastică de afaceri pentru dezvoltatorii imobiliari. Este bine să aveți în vedere faptul că în condițiile în locurile de parcare din municipiul Bacău sunt limitate, achiziționarea unei suprafețe de teren poziționate între două blocuri de locuințe constituie, fara rezerva, o afacere excepțională. Metru pătrat costă 250 euro, ușor negociabil.

Alăturat depunem și certificatul de urbanism, actualizat, emis de către Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Bacău.

Mai puțin

ID: 9574257

Raportază

Pubblicată de

Anunțuri de Google

Nu este anunț

Amplasament ideal, vizibilitate mare, acces facil la toate serviciile necesare.

Pubblicată de

Ad by CITEO

Publicat de

Ad by CITEO

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

[Home](#)
[Prijă PIA - Magazin Online](#)
[335 m² teren de vânzare - Baia Mare](#)

[storia.ro/ro/oferta/mult-teren-in-lucru-pe-strada-de-schimb-in-spate-la-prati-voti-128781](#)

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Ansambluri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Indicii Categorie](#)

[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

CRISTI IMOB BACAU >

[< Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)

[Toate imaginile \(8\)](#)

Vand teren în Bacau pe strada Frasinului (în spate la piata sud)

100 000 €

299 Cini*

Cornisa, Bacau, Bacau

[Fotografii](#)
[Alte imagini](#)

CRISTI IMOB BACAU SRL
 CRISTI IMOB BACAU
 ☎ 0734 044 444

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

COMPARABILE FOLOSITE

Vend teren in Bacau pe strada Frasinului (In spate la pista sud)

100 000 €

299 €/m²

 Cornisa, Bacau, Bacau

Publicitate

Autentica oferta ta

Teren de vânzare

 335m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafata utila:	326 m ²
Dimensiuni:	14x23 m
Gard:	da
Tip acces:	parcat
Împrejurimi:	14x23 m
Media:	14x23 m
Tip vânzare:	aport

Descriere

CRISTI IMOB BACĂU VA ofera in exclusivitate spre vânzare un teren intravilan , situat in BACĂU pe strada Frasinului (In spate la pista SUD) in suprafata

CRISTI IMOB BACAU SRL

CRISTI IMOB BACAU

0734 044 444

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa/număr agent de vânzare B.C. Online
Serviciu S.R.L. (Bacau) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Anunţ de Google

Publicitate

Anunţ de Google

Localizare:

urbana

Suprafata utila:

326 m²

Dimensiuni:

14x23 m

Gard:

da

Tip acces:

parcat

Împrejurimi:

14x23 m

Media:

14x23 m

Tip vânzare:

aport

Descriere

CRISTI IMOB BACĂU VA ofera in exclusivitate spre vânzare un teren intravilan , situat in BACĂU pe strada Frasinului (In spate la pista SUD) in suprafata totala de 335 mp cu deschidere spre ambale strada .

Terenul este pretabil atat pentru construirea unei de locuinta .

Mai putin ^

ID: 6355724

raportează

Vrei să primeşti notificări cu anunţuri similare?

Activează alertele şi nu pierde nicio ofertă

Vizua notificări

Istoric şi statistici

Ultima actualizare: 28.04.2025

Data

Modifica

SOCIETATEA COMERCIALA ADEVAL EXPERT S.R.L.

Bacău - România

48

FOTO PROPRIETATE EVALUATA

